



BAUEN OHNE ÄRGER

Tipps für die Praxis

Stand: Dezember 2018



ooe.arbeiterkammer.at

AK
Oberösterreich



Dr. Josef Moser, MBA
AK-DIREKTOR

Dr. Johann Kalliauer
AK-PRÄSIDENT

BAUEN OHNE ÄRGER

Bauen ohne Ärger – das ist gar nicht leicht. Denn das Bauen oder Sanieren eines Eigenheims stellt schon für jene eine große Herausforderung dar, die bereits einige Erfahrung sammeln konnten. Und erst recht für jene, die so etwas zum ersten Mal in Angriff nehmen.

Die Probleme beim Bauen sind nicht nur technischer Art. Auch rechtliche Probleme und Finanzierungsprobleme haben oft gravierende Auswirkungen. Denn es geht ja um viel Geld. Im schlimmsten Fall kann das Bauen sogar die Existenz bedrohen – wenn beispielsweise die Baufirma in Konkurs geht und einen halbfertigen oder mangelhaften Bau zurücklässt. Der Rechtsanspruch auf Fertigstellung oder Mangelbehebung ist dann meist faktisch nicht mehr durchsetzbar. Die Kosten sind enorm.

Die Gefahr, in eine solche oder ähnliche Situation zu geraten, kann aber stark verringert werden. Überhaupt lassen sich die Probleme beim Bauen fast immer vermeiden oder gut bewältigen, wenn sie rechtzeitig bekannt sind. Das setzt sachkundige Information voraus. Information zu rechtlichen und Finanzierungsfragen, Information, die Ihnen u.a. diese Broschüre bieten will. Damit Ihnen das Bauen keinen Ärger macht, sondern Freude.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Josef Moser'.

Dr. Josef Moser, MBA
AK-Direktor

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Johann Kalliauer'.

Dr. Johann Kalliauer
AK-Präsident



Grundstück	4
Eigene Bedürfnisse ermitteln	6
Planung der Bauausführung	7
Auswahl der Vertragspartner	8
Ausschreibung – Vergleichbare Angebote	9
Örtliche Bauaufsicht	9
Auftragserteilung	10
Bauvertrag	10
Versicherungen	12
Bauausführung	13
Fertigstellung	14
Checklisten	22
Bautagebuch	27
Impressum	28

GRUNDSTÜCK

WIE FINDEN SIE BEBAUBARE GRUNDSTÜCKE?

Wo es bebaubare Grundstücke gibt, erfahren Sie bei der jeweiligen **örtlichen Gemeinde** oder in Inseraten. Sie können auch einen **Immobilienmakler** mit der Grundstückssuche beauftragen.

KOSTEN

Ausgangspunkt für die Auswahl des Grundstücks sind Ihre individuellen Bedürfnisse. Oft steht der Preis im Vordergrund, wobei die **Nebenkosten**, wie z.B. Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr, Maklergebühr und Anschließungskosten mit zu berücksichtigen sind.

LAGE

Besichtigen Sie das Grundstück zu verschiedenen Tageszeiten! So erhalten Sie einen Eindruck über die **Lichtverhältnisse** und sonstige Einwirkungen auf das Grundstück, wie z.B. Lärm. Beachten Sie auch die **Verkehrsanbindung**! Wie kommen Sie zu Ihrer Arbeitsstelle? Welche **Infrastruktur** (Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Freizeiteinrichtungen, Telekommunikationsanbindung) ist vorhanden?

AUFSCHLIESSUNG

Die Anschließung seitens der Gemeinde und der Energieversorgungsunternehmen erfolgt **nur bis zur Grundstücksgrenze**. Die Zuleitungen zum Haus müssen Sie bei der Planung berücksichtigen und im Zuge der Bauausführung errichten lassen.

BEHÖRDLICHE AUFLAGEN

Vor dem Kauf erkundigen Sie sich bei der Gemeinde als örtlicher Baubehörde über den **Flächenwidmungsplan**, den **Bebauungsplan**, vorhandene **Bauauflagen** und mögliche Gefahrenquellen, wie z.B. Hochwasser. Erfragen Sie auch, **wie sich das Gebiet entwickeln** wird – sind größere Wohnbauten, Gewerbeobjekte oder Straßen in der Nähe geplant?

BODENBESCHAFFENHEIT

Zu einem wesentlichen Kostenfaktor können sich die Beschaffenheit des Bodens oder verborgene Altlasten entwickeln. Hier können die Gemeinde oder auch Nachbarn Auskunft geben. Eine erste Information erhalten Sie auch beim **Digitalen Oberöster-**



reichischen Raum-Informationssystem (www.doris.at). Im Zweifel beauftragen Sie ein Gutachten über die Bebaubarkeit des Grundstücks und beugen so bösen Überraschungen vor.

ZUFAHRT UND LAGERMÖGLICHKEITEN

Klären Sie im Vorfeld, ob die **Zufahrt** mit schweren Baumaschinen zum Grundstück möglich ist und ob auf oder neben dem Grundstück ausreichend **Abstell- und Lagerflächen** für die Baumaschinen und Baumaterialien (bzw. Aushub) vorhanden sind!

GRUNDBUCHAUSZUG

Kontrollieren Sie vor dem Kauf des Grundstücks anhand des Grundbuchsatzugs, ob **Belastungen** (Wegerecht, Pfandrecht, etc.) eingetragen sind! Diesen Auszug erhalten Sie kostenpflichtig beim zuständigen Bezirksgericht oder online.

Prüfen Sie am Grundstück selbst, ob Belastungen durch Wege oder Leitungen bestehen!

GRUNDSTÜCK NUR MIT BAUAUFTRAG

Manchmal treten Bauträger als Grundstücksverkäufer/-innen oder Vermittler/-innen auf, die ein Grundstück nur unter der Bedingung verkaufen, dass sie selbst mit der Bauausführung eines bereits vorgeplanten Hauses beauftragt werden. Muss die Erwerberseite in diesem Fall mehr als 150 Euro pro Quadratmeter der Nutzfläche vor der Fertigstellung bezahlen, sind die Schutzbestimmungen des **Bauträgervertragsgesetzes (BTVG)** anzuwenden. Diese Schutzbestimmungen sollen die Erwerberseite im Falle der Insolvenz des Bauträgers vor dem Verlust ihrer Zahlungen schützen. Da manche Bauträger die gesetzlichen Vorschriften nicht einhalten, sollten Sie den **Vertragsentwurf durch einen Rechtsanwalt oder Notar überprüfen lassen** und das Honorar dafür vorher schriftlich vereinbaren!



EIGENE BEDÜRFNISSE ERMITTELN

Legen Sie zu Beginn fest, wieviel Sie für das gesamte Projekt ausgeben wollen und klären Sie, ob diese Summe finanziert werden kann. Vor Beginn der Planung müssen Sie sich Gedanken machen, was Sie wollen. Ihr **Tagesablauf** ist entscheidend für die Ausrichtung des Hauses auf dem Grundstück nach dem Sonnenstand. Bevorzugen Sie Morgen- oder Abendsonne? Fragen Sie sich auch, welche Räume Sie brauchen und wie groß diese sein sollen. Ein **Gefühl für Raumgrößen** vermittelt ein Besuch in einem Musterhauspark. Ist ein **Keller** notwendig? Wie soll das Haus beheizt werden? Brauchen Sie eine Wohnraumlüftung? Auch die grundlegende **Außengestaltung** mit Garage/Carport, Zufahrt, Gartengestaltung (Pool) und Wegen sollten Sie sich überlegen.



AK-TIPP

Je genauer Sie Ihre Bedürfnisse kennen, desto leichter fällt die Planung.

PLANUNG DER BAUAUSFÜHRUNG

Nun gilt es zu entscheiden, wie Sie das Haus errichtet haben wollen. Sie können einen **Generalunternehmer** beauftragen, der die Planung und sämtliche notwendigen Gewerke und Arbeiten erledigt. Auch bei einem **Fertighausanbieter** bekommen Sie vieles aus einer Hand. Einen **Architekten oder ein Planungsbüro** können Sie mit der Planung und Erstellung eines Leistungsverzeichnisses und der örtlichen Bauleitung beauftragen. Dieser kann auch die Gewerke mit einer Ausschreibung einzeln vergeben. Die verschiedenen Varianten werden auch oft gemischt.

Die Entscheidung hängt im Wesentlichen von Ihren **technischen Kenntnissen** ab, die **Angebote auf Vollständigkeit zu prüfen** und ob Sie ausreichend **Zeit** haben, den **Bau zu koordinieren und zu kontrollieren**.

Je mehr Leistungen aus einer Hand angeboten werden, desto höher ist in der Regel der Preis, da der Generalunternehmer einen Aufschlag verrechnet. Von Vorteil ist hier, dass es bei Streitigkeiten nur einen Ansprechpartner gibt. Werden die Arbeiten einzeln an verschiedene Unternehmen vergeben, können günstigere Angebote erzielt werden, es erhöht sich aber auch der eigene Koordinierungsaufwand.

Beachten Sie, dass Planungsaufträge etwas kosten, wenn nicht ausdrücklich eine kostenlose Leistung vereinbart wurde oder wenn nicht das Unternehmen den Plan von sich aus – als Grundlage für sein Angebot – erstellt. Hier müssen Sie von Beginn an für Klarheit sorgen und **mündliche Vereinbarungen auch schriftlich festhalten!**

Sind die Planungsunterlagen erstellt, lassen Sie diese im Rahmen einer **Vorprüfung von der zuständigen Baubehörde (Gemeinde)** begutachten! Bei einer Prüfung durch den **Energiesparverband** können Sie Auskünfte zu einer möglichst energieeffizienten und ökologischen Bauweise einholen. Über sicherheitsrelevante Aspekte der Planung (wie z.B. Einbruchschutz) informiert die kriminalpolizeiliche Beratung.



AK-TIPP

Halten Sie beim ersten Gespräch mit dem Planer schriftlich fest, was die Planung kostet!



AUSWAHL DER VERTRAGSPARTNER

Egal ob Generalunternehmer, Architekt, Fertighausfirma, Planungsbüro oder Baumeister - der Erfolg des Bauvorhabens hängt entscheidend davon ab, dass Sie einen **kompetenten und verlässlichen Vertragspartner** auswählen.

Im Freundes- und Bekanntenkreis gibt es erste Anregungen für Unternehmen, die in Frage kommen. Schauen Sie sich persönlich **Referenzprojekte** an und sprechen Sie mit Bauherren, die bereits mit dem jeweiligen Unternehmen zusammengearbeitet haben. Ein Blick ins **Gewerberegister** (bei der Bezirkshauptmannschaft oder Magistrat) zeigt Ihnen, ob das Unternehmen befugt ist, die notwendigen Arbeiten auch auszuführen. Das **Firmenbuch** gibt Auskunft, wie lange das Unternehmen schon besteht und wer beteiligt ist. Abfragen sind kostenpflichtig auch online möglich. Beim **Konsumentenschutz der Arbeiterkammer** erfahren Sie, ob Beschwerden über das Unternehmen vorliegen. Eine Bonitätsauskunft gibt Aufschluss über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Unternehmens.

Wenn Sie einen Architekten oder ein Planungsbüro beauftragt haben, wird Ihnen dieses in der Regel Unternehmen vorschlagen, mit denen regelmäßig zusammengearbeitet wird.

Vorsicht ist geboten, wenn Sie sich auf **Messen** über mögliche Vertragspartner informieren. Lassen Sie sich am Messestand zu einem Vertragsabschluss überreden, können Sie von einem solchen **Vertrag nicht mehr zurücktreten!**



AUSSCHREIBUNG – VERGLEICHBARE ANGEBOTE

Die Erfahrung zeigt, dass Sie vergleichbare Angebote nur dann erhalten, wenn den Unternehmen ein detailliertes Leistungsverzeichnis vorgelegt wird, wo diese idealerweise nur mehr die Preise einsetzen müssen. So stellen Sie auch sicher, dass die Angebote alle Lieferungen und Leistungen enthalten, die notwendig sind.

Wenn Sie Angebote nur auf der Grundlage der Einreichplanung einholen und das Leistungsverzeichnis vom anbietenden Unternehmen kommt, ist es empfehlenswert, dieses durch einen Fachmann auf Vollständigkeit prüfen zu lassen.

Die Erstellung eines Angebotes ist kostenlos, außer das Unternehmen weist Sie darauf hin, dass Kosten verrechnet werden.



AK-TIPP

Vergleichbare Angebote erhalten Sie nur mit einer Ausschreibung!

ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

Wenn Sie selbst wenig technische Kenntnisse haben oder die Zeit für die Koordination und Kontrolle der Baustelle fehlt, ist es sinnvoll, einen Fachmann mit der örtlichen Bauaufsicht zu beauftragen. Dieser ist je nach Vereinbarung verpflichtet, den **Bauablauf zu koordinieren und zu überwachen** und die erbrachten **Bauleistungen nach Qualität und Ausmaß zu überprüfen**. Die örtliche Bauaufsicht können Sie auch bei der **Abnahme einzelner Bauabschnitte** beiziehen und mit der **Kontrolle der Rechnun-**

gen sowie der **Abwicklung von Mehr- und Minderforderungen** beauftragen. Vereinbaren Sie jedenfalls schriftlich und detailliert, welche Leistungen von der örtlichen Bauaufsicht zu erbringen sind!

In der Regel werden diese Leistungen von Architekten, Planungsbüros und Baumeistern angeboten. Wesentlich ist, dass die Kontrolle nicht durch das ausführende Unternehmen selbst erfolgt!

AUFTRAGSERTEILUNG

Stellen Sie vor der Auftragserteilung sicher, dass die **Finanzierung** steht und die **notwendigen behördlichen Bewilligungen** vorliegen. Ist dies nicht der Fall, schreiben Sie in den Vertrag, dass dieser aufgelöst wird, wenn die Finanzierung nicht zustande kommt oder die Baubewilligung nicht erteilt wird!

BAUVERTRAG

Der Bauvertrag sollte ein umfassendes Leistungsverzeichnis mit Massen- und Preisangaben sowie eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Arbeitsleistungen und Materialien enthalten. Lassen Sie die **Vollständigkeit des Leistungsverzeichnisses** durch einen Bauexperten / eine Bauexpertin Ihres Vertrauens überprüfen! Achten Sie darauf, dass die Vertragsbestandteile (Pläne, Ausstattungsbeschreibungen, Energieausweis) angeführt sind! Wesentliche Vertragspunkte sind darüber hinaus ein **Termin für den Baubeginn und die Fertigstellung** und die Regelung der **Zahlungsbedingungen** (Teilzahlungen, Fälligkeit und Skonto) und des **Hafrücklasses**. Vereinbaren Sie auch, dass **Zusatzaufträge nur schriftlich** erteilt werden dürfen!

Ö-NORMEN

Erst durch eine entsprechende Vereinbarung werden die Ö-Normen Vertragsbestandteil. Zu diesem Zweck kann beispielsweise folgende Klausel in den Vertragstext aufgenommen werden: „Die technischen und vertraglichen Ö-Normen in ihrer derzeitigen Fassung sind Vertragsbestandteil. Geschuldet wird daher eine dem Stand der Technik, mindestens aber den anzuwendenden technischen Ö-Normen entsprechende Leistung. Anderslautende Vertragsklauseln, die die Position des Auftraggebers verschlechtern, sind ungültig.“

EIGENLEISTUNG

Die eigene Mithilfe erfordert viel Zeit, Durchhaltevermögen sowie die körperlichen und fachlichen Voraussetzungen, die notwendigen Arbeiten durchzuführen. Überlegen Sie, ob sich der Zeitaufwand lohnt (Was verdiene ich pro Stunde im Beruf?) und sie auch die erforderlichen Geräte zur Verfügung haben! Berücksichtigen Sie dabei, dass Fachleute die Arbeiten wesentlich schneller erledigen als Laien!

Wenn Sie sich zur Mithilfe verpflichten, sind Streitigkeiten bei der Abrechnung vorprogrammiert, wenn der **Umfang der Eigenleistung** sowie die **Qualifikation und Verfügbarkeit des Hilfspersonals** nicht genau festgelegt sind. Halten Sie schriftlich fest, dass der Polier des Bauunternehmens die Eigenleistungen überwacht und die von den Helfern/-innen geleisteten Arbeitsstunden auf der Baustelle bestätigt (z.B. durch einen Vermerk im Bautagebuch)! Die größten Einsparmöglichkeiten durch Eigenleistungen bieten sich beim **Innenausbau**. Der Abschluss einer Unfallversicherung für die beigestellten Helfer/-innen ist zu empfehlen.

BAUSTELLENKOORDINATOR

Um die Beachtung der Sicherheitsvorschriften und eine reibungslose Koordination der Arbeiten zu gewährleisten, müssen Sie einen Baustellenkoordinator bestellen, wenn Beschäftigte von zumindest zwei Unternehmen auf der Baustelle tätig sind. Vereinbaren Sie schriftlich, dass das Bauunternehmen diese Funktion übernimmt!

BAUSTELLENEINRICHTUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Auch die Einrichtung und Sicherung der Baustelle (Baucontainer, Baustellenzaun, WC, Abdeckungen für Schlechtwetter etc.) sowie die Versorgung der Baustelle mit Strom und Wasser sollte im Bauvertrag geregelt sein.

Die **Reinigung** der Baustelle nach dem Abschluss der Arbeiten kann viel Aufwand und Kosten verursachen. Gibt es dazu keine Vereinbarung, müssen Sie diese Arbeiten inklusive Entsorgung selbst erledigen!

PREIS – ZAHLUNGSPLAN

Vereinbaren Sie schriftlich einen Fixpreis und achten Sie auf eventuelle Indexklauseln, die zu einer Erhöhung der Preise führen können! Die in Verträgen vielfach enthaltene Klausel „**Abrechnung erfolgt nach tatsächlichem Aufwand**“ bedeutet, dass bei unvor-

hershkbaren Umständen eine Überschreitung des Angebotes möglich ist. Wenn Sie einen **Pauschalpreis** vereinbaren, darf dieser nicht überschritten werden!

An einer **Anzahlung** kommen Sie in der Regel nicht vorbei. Halten Sie diese aber möglichst niedrig oder lassen Sie sich diese durch eine abstrakte, unwiderrufliche Bankgarantie der bauausführenden Firma absichern! Nur so stellen Sie sicher, dass Sie im Falle der Insolvenz des Unternehmens wieder zu ihrem Geld kommen.

Die **Zahlung** sollte **nach Baufortschritt** erfolgen (siehe Ratenplan im Bautragervertragsgesetz). Zahlen Sie die vereinbarten Raten nur nach mangelfreier Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnitts! Es kommt vor, dass Baufirmen mit der Drohung, den Bau einzustellen, zu Vorauszahlungen drängen, obwohl sie selbst mit ihren Leistungen im Rückstand sind oder der jeweilige Bauabschnitt schwerwiegende Mängel aufweist. Ein solches Verhalten ist ein Alarmzeichen und kann auf Zahlungsschwierigkeiten der Firma hinweisen. Lassen Sie sich in diesem Fall rasch rechtlich beraten!

HAFTRÜCKLASS – ABSICHERUNG FÜR MÄNGEL

Als Absicherung, falls das Bauunternehmen Mängel innerhalb der Gewährleistungsfrist nicht behebt, können Sie einen Haftrücklass von zumindest zwei bis fünf Prozent des Auftragswertes vereinbaren. Sie können diesen Betrag vorerst vom Gesamtbetrag abziehen und einbehalten. Fällig wird er erst, wenn innerhalb von drei Jahren (Gewährleistungsfrist) keine Mängel aufgetreten sind. In der Regel wird Ihnen vom Bauunternehmen eine Bankgarantie in Höhe des vereinbarten Haftrucklasses angeboten. Achten Sie darauf, dass Sie diese im Bedarfsfall durch bloße Zahlungsaufforderung an die Bank in Anspruch nehmen können und keine Bedingungen enthalten sind!

VERSICHERUNGEN

Auch während der Bauphase kann ein Gebäude durch Feuer oder andere Elementarereignisse zerstört oder beschädigt werden. Schutz dagegen bietet eine **Rohbauversicherung**. Wenn Sie Eigenleistungen erbringen, ist der Abschluss einer **Bauhelfer-Unfallversicherung** empfehlenswert. Sie kann auch für kurze Zeiträume (z.B. für einen Monat) abgeschlossen werden.



BAUAUSFÜHRUNG

VOR BAUBEGINN

Sorgen Sie vor Baubeginn dafür, dass das Grundstück **bebaubar** ist! Auch die notwendige **Zufahrt** und die **Lagerflächen** müssen Sie bereitstellen. Stellen Sie sicher, dass die **Grundgrenzen** so gekennzeichnet sind, dass auch während der Bautätigkeit keine Unklarheiten entstehen! Wenn die **Baugenehmigung** vorliegt, kann nach der Anzeige des Baubeginns bei der Baubehörde mit den Arbeiten begonnen werden.

WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG

Wenn Sie nicht ausschließlich auf die Angaben des Bauunternehmens angewiesen sein möchten, führen Sie selbst ein **Bautagebuch** (ein Muster finden Sie auf ooe.arbeiterkammer.at/konsumentenschutz). Dort vermerken Sie jeden Tag, welche Arbeiten von welchem Unternehmen durchgeführt wurden und wie viele Arbeiter wie lange vor Ort waren. Aufzeichnungen über das Wetter und die Temperatur sind ebenfalls hilfreich. Erbringen Sie Eigenleistungen, sind auch diese anhand der erbrachten Stunden im Bautagebuch zu notieren.

Um Streitigkeiten zu vermeiden, halten Sie **Änderungen oder zusätzliche Leistungen schriftlich** im Bautagebuch fest und lassen Sie diese erst ausführen, wenn auch die Kosten schriftlich vereinbart sind!

Dokumentieren Sie die Arbeiten auch mit **Fotos** und stellen Sie Fragen, wenn es Unklarheiten gibt! Erfahrungsgemäß wird die Abwicklung des gesamten Projektes erleichtert, wenn sie **regelmäßig eine Besprechung** mit dem Polier und der örtlichen Bauaufsicht abhalten. Kontrollieren Sie, ob das Material laut Leistungsverzeichnis auch geliefert wird und lassen Sie sich die Lieferscheine aushändigen!

FERTIGSTELLUNG

Fertigstellungstermin

Der Fertigstellungstermin muss unmissverständlich durch eine **genaue Datumsangabe** im Vertrag festgehalten werden.

Achten Sie darauf, dass der vor allem in Kaufverträgen über Fertighäuser häufig verwendete Begriff „schlüsselfertig“ nicht bedeutet, dass das Haus bezugsfertig ist! So kann zB die Verlegung der Kanalrohre samt Anschluss an die Kanalisation nicht im Leistungsverzeichnis enthalten sein.

Übernahme

Mit der Übernahme der vereinbarten Bauleistung ohne Vorbehalt beginnt die Gewährleistungsfrist und – wenn keine spezielle Zahlungsvereinbarung getroffen wurde – wird die Schlussrechnung fällig. Liegen Mängel vor, können Sie die Übernahme verweigern, die Zahlung der Schlussrechnung zurückhalten und auf einer Verbesserung bestehen.

Haben Sie die Bauleistung vorbehaltlos übernommen, können Sie für offensichtliche, auch einem Laien erkennbare Mängel nachträglich keine Gewährleistungsansprüche geltend machen.

Übernahmeprotokoll

Bei Bauarbeiten größeren Umfanges vereinbaren Sie eine **formelle Abnahme/Übernahme** der Leistungen im Rahmen einer **gemeinsamen Begehung** mit Hilfe eines Übernahmeprotokolls (Vorlage unter ooe.arbeiterkammer.at/konsumentenschutz).

Im Übernahmeprotokoll werden die bei der gemeinsamen Begehung festgestellten Mängel und der für die Mangelbehebung vorgesehene Termin schriftlich festgehalten. Bis zur ordnungsgemäßen Mangelbehebung können Sie in der Regel den gesamten noch offenen Rechnungsbetrag zurückhalten. Zumindest sollte die zurückbehaltene Summe ausreichen, um die Mangelbehebung notfalls von einem anderen Unternehmen ausführen zu lassen.



AK-TIPP

Halten Sie die Zahlung zurück, wenn es Mängel gibt!



SONDERFALL BAUTRÄGERVERTRAG

Das Bauträgervertragsgesetz (BTVG) schützt Käufer, die von einem Unternehmen (Bauträger) ein vorgeplantes Haus (oder eine Wohnung) samt Grundstück erwerben und vor Fertigstellung mehr als 150 Euro pro Quadratmeter der Nutzfläche bezahlen müssen. Auch wenn der Grundstückskauf nur vom Bauträger vermittelt wird, ist das BTVG anzuwenden.

Die Schutzbestimmungen im BTVG sehen eine Absicherung der vereinbarten Vorauszahlungen durch verschiedene Sicherungsmaßnahmen vor, um die Erwerberseite im Falle einer Insolvenz des Bauträgers vor großen finanziellen Verlusten zu bewahren. Dies kann durch schuldrechtliche Sicherung (z.B. Bankgarantie, Versicherung), durch grundbücherliche Sicherstellung in Verbindung mit einem Ratenplan oder durch pfandrechtliche Sicherung (Hypothek) erfolgen.

Eine der im Gesetz vorgesehenen und häufig angewendeten Sicherungsmöglichkeiten ist die grundbücherliche Sicherstellung des Rechtserwerbs in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan. Es gibt zwei Varianten des Ratenplanes:



RATENPLAN A

- ▶ 15 Prozent bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung
- ▶ 35 Prozent nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches
- ▶ 20 Prozent nach Fertigstellung der Rohinstallationen
- ▶ 12 Prozent nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich Verglasung
- ▶ 12 Prozent nach Bezugsfertigstellung oder nach vereinbarter vorzeitiger Übernahme
- ▶ 4 Prozent nach Fertigstellung der Gesamtanlage
- ▶ Der verbleibende Rest von 2 Prozent ist nach Ablauf von drei Jahren zu zahlen. Zusätzlich muss der Bauträger eine schuldrechtliche Sicherheit für alle vermögenswerten Nachteile, die durch den Konkurs des Bauträgers entstehen können, in Höhe von mindestens 10 Prozent des Preises vorlegen (z.B. Bankgarantie).



RATENPLAN B

- ▶ 10 Prozent bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung
- ▶ 30 Prozent nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches
- ▶ 20 Prozent nach Fertigstellung der Rohinstallationen
- ▶ 12 Prozent nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich Verglasung
- ▶ 17 Prozent nach Bezugsfertigstellung oder nach vereinbarter vorzeitiger Übernahme
- ▶ 9 Prozent nach Fertigstellung der Gesamtanlage
- ▶ Der verbleibende Rest von 2 Prozent ist nach Ablauf von drei Jahren zu zahlen.

Ob die Schutzbestimmungen des BTVG in Ihrem Vertrag enthalten sind, sollten Sie im Zweifelsfall durch einen Rechtsanwalt oder Notar prüfen lassen. Gravierende Verletzungen der gesetzlichen Informations- und Sicherungspflichten des Bauträgers können die Erwerberseite dazu berechtigen, vom Vertrag zurückzutreten oder eine Vertragsaufhebung zu verlangen (Teilnichtigkeit des Vertrages).

LIEFERVERZUG

Wenn Sie einen fixen Liefer- bzw. Leistungstermin vereinbart haben und das Bauunternehmen hält diesen nicht ein, können Sie einen **Schaden**, der durch die schuldhafte Verzögerung entsteht, geltend machen. Nach der schriftlichen Setzung einer Nachfrist besteht auch die Möglichkeit der **Vertragsauflösung**, was aber im Baubereich oft nicht zielführend ist.



BAUMÄNGEL

Vorbeugen

Auch bei der Vermeidung von Baumängeln ist die **örtliche Bauaufsicht** hilfreich. Fehler, die im Nachhinein nur schwer oder unmöglich zu beheben sind, können so während der Bauphase entdeckt und zu diesem Zeitpunkt noch repariert werden.

Eine lückenlose **Dokumentation** mit **Fotos** und **Bautagebuch** während der Bauphase ist eine wesentliche Grundlage für die rasche Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen.

Beheben

Zeigen sich Mängel erst nach der Übergabe, reklamieren Sie sofort! Aus Beweisgründen senden Sie am besten einen eingeschriebenen Brief (Vorlage auf ooe.arbeiterkammer.at/konsumenschutz)!

Setzen sie eine angemessene Frist zur Behebung! Ist das Unternehmen zur Mangelbehebung nicht bereit oder wird diese nicht innerhalb der Frist durchgeführt, können Sie ein anderes Unternehmen mit der Behebung der Mängel beauftragen. Vor der Behebung durch ein anderes Unternehmen müssen Sie die Mängel ausreichend dokumentieren, um die Beweise zu sichern. Die Kosten sind zunächst selbst zu tragen und müssen dann möglicherweise vor Gericht gegen das verantwortliche Unternehmen geltend machen werden.

Frist

Die Gewährleistungsfrist beträgt für unbewegliche Sachen drei Jahre, für bewegliche Sachen zwei Jahre. Innerhalb dieser Frist haftet das Bauunternehmen verschuldensunabhängig für Mängel an den von ihm durchgeführten Bauarbeiten, wenn diese schon bei Fertigstellung vorhanden waren. Den Anspruch müssen Sie bis zum Ablauf dieser Frist bei Gericht geltend machen, sonst ist er verjährt.

Mängel, die auch für einen Laien offensichtlich sind, müssen Sie schon bei der Übernahme reklamieren, sonst kann der Gewährleistungsanspruch entfallen.



AK-TIPP

Lassen Sie sich bei der Behebung von Mängeln nicht lange hinhalten!



Schadenersatz

Nach **Ablauf der Gewährleistungsfrist** können Sie nur mehr Schadenersatzansprüche geltend machen. Dafür haben Sie ab Kenntnis des Schadens und des Schädigenden **drei Jahre** Zeit. Voraussetzung ist, dass das Bauunternehmen den Schaden durch schuldhaftes Verhalten verursacht hat.

FINANZIERUNG

Gesamtkosten

Eine realistische Ermittlung der gesamten Kosten des Bauprojektes bildet die Grundlage für einen maßgeschneiderten Finanzierungsplan. Hilfreich ist hier die Checkliste im Anhang. Damit stellen Sie sicher, dass auch anfallende Nebenkosten (Steuern, Gebühren, Aufschließungskosten, Maklerprovisionen usw.) berücksichtigt werden. Vergessen Sie auch nicht auf die Kosten für die Einrichtung! Empfehlenswert ist es zudem, einen **zusätzlichen Finanzpolster** einzuplanen, um für allfällige Überschreitungen bei den Baukosten vorgesorgt zu haben.

Eigenmittel

Eine Finanzierung ohne Eigenmittel ist ein beträchtliches Risiko und wird nur in Ausnahmefällen möglich sein. Werbeanzeigen oder Angebote, die eine Realisierung Ihres Wohntraumes auch ohne Eigenmittel und mit niedrigen monatlichen Belastungen versprechen, entpuppen sich oft als unrealistisch. Eine Faustregel besagt, dass die **Eigenmittel rund ein Drittel der Gesamtkosten** betragen sollten. Bei der Kreditvergabe gehen die Banken nämlich vom vermutlichen Marktwert im Falle eines Verkaufes aus (dem so genannten Beleihungswert), der in der Regel niedriger (mit rund 60 bis 80 Prozent der Investitionssumme) angenommen wird.



HAUSHALTSPLAN

Stellen Sie in einem Haushaltsplan Ihre Einnahmen und Ausgaben gegenüber, um Ihr **monatlich frei verfügbares Einkommen** zu ermitteln! Als Faustregel gilt, dass Sie höchstens zwei Drittel des monatlich frei verfügbaren Einkommens zur Rückzahlung der Kredite verwenden sollten. Das schafft Ihnen einen kleinen finanziellen Spielraum, um auch für unvorhergesehene Ereignisse (z.B. Kosten für Autoreparatur) gerüstet zu sein. Bedenken Sie, dass Wohnbaufinanzierungen sehr langfristig sind (20 Jahre und mehr) und Ihr Lebensstandard bei sehr engen Finanzierungen auf Dauer erheblich eingeschränkt wird! Checklisten von Banken oder Rechner im Internet unterstützen Sie bei der Ermittlung Ihres Haushaltsbudgets.

FINANZIERUNGSAKTTERNATIVEN

Holen Sie **mehrere gleichartige Finanzierungsangebote** ein und vergleichen Sie diese vor allem nach folgenden Kriterien:

- ▶ Kosten (effektiver Jahreszinssatz, Gesamtkosten, Bearbeitungs- und Kontoführungsgebühren, Kosten für Risikoversicherung usw.)
- ▶ Vertragsbedingungen (Zinsanpassungsklausel, verlangte Sicherheiten usw.)

Wohnbaufinanzierungen werden häufig durch eine **Hypothek** (also durch ein Pfandrecht auf eine Liegenschaft) oder durch eine hinterlegte Pfandbestellungsurkunde besichert. Da Hypothekarkredite ein geringeres Ausfallrisiko haben, sind sie günstiger als andere Kredite (z.B. Schalterkredit für Autokauf). Meistens ist im Finanzierungsplan eine Kombination der einzelnen Finanzierungsalternativen vorgesehen (z.B. Wohnbauförderung und Bankkredit oder Bauspardarlehen).



BAUKONTO

Zu Beginn eines Bauvorhabens wird häufig ein Baukonto zur Bezahlung von Rechnungen und Gebühren eingerichtet. Dabei handelt es sich um ein günstig verzinstes Girokonto mit Überziehungsmöglichkeit. Das Baukonto dient hauptsächlich zur **Zwischenfinanzierung** (etwa bis beantragte Mittel aus Wohnbauförderung ausbezahlt werden). Nach Eingang der erwarteten Gelder wird ein eventueller Restsaldo zumeist in einen Bankkredit umgewandelt.

BANKKREDIT

Wohnbaukredite der Banken sind üblicherweise in **monatlichen Raten** zurückzuzahlen und haben Laufzeiten zwischen **20 und 30 Jahren**. Es können fixe oder variable Zinsen vereinbart werden. Mit jeder Ratenzahlung verringert sich die Kreditschuld und damit die Berechnungsbasis für die Zinsen. Endfällige Euro-Darlehen, bei denen während der Kreditlaufzeit nur die Zinsen beglichen werden, sind riskant – auf die Gefahren muss deshalb ausführlich hingewiesen werden.



WICHTIG

Achten Sie darauf, welcher Zinssatz nach Ablauf einer allfälligen Fixzinsperiode oder nach einem kurzfristig gültigen Einstiegszinssatz zum Tragen kommt!

BAUSPARDARLEHEN

Der grundlegende Vorteil eines Bauspardarlehens ist die **Zinsenobergrenze (derzeit 6 Prozent jährlich)**. Pro Person kann ein Bauspardarlehen von derzeit höchstens 180.000 Euro gewährt werden. Für ein Bauspardarlehen sind Eigenmittel erforderlich, die entweder angespart oder bei sofortigem Bedarf auch vorfinanziert werden können. Die Zeit bis zur konkreten Zuteilung des Darlehens kann durch ein Zwischendarlehen überbrückt werden.

WOHNBAUFÖRDERUNG

Die Bedingungen der Wohnbauförderung werden von den Bundesländern geregelt. Die Förderung besteht hauptsächlich in Form von zinsgünstigen Darlehen oder Zuschüssen. Die Vergabe ist an bestimmte Auflagen gebunden (z.B. österreichische Staatsbürgerschaft, Einkommensobergrenze, Größe des Objekts). Die Möglichkeiten der Wohnbauförderung sollten jedenfalls in Ihre Finanzierungsüberlegungen einfließen. Details zu Förderungen und Förderstellen finden Sie unter **ooe.arbeiterkammer.at/konsumentenschutz!**

BANKGARANTIE (AVALKREDIT)

Manche Firmen verlangen vor Projektbeginn eine Bankgarantie (Zahlungsgarantie). Dabei handelt es sich um ein abstraktes und in der Regel unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Bank. Für das Unternehmen bedeutet eine Zahlungsgarantie die **Sicherheit, für seine erbrachten Leistungen die Zahlung zu erhalten**. Aus banktechnischer Sicht gewährt Ihnen die Bank einen Haftungskredit (die Bank haftet für Ihre Zahlungsverpflichtungen, prüft jedoch nicht, ob eine Bankgarantie zu Recht in Anspruch genommen wird oder nicht!). Dafür müssen Sie eine Haftungsprovision sowie einmalige Gebühren für die Ausfertigung der Bankgarantie bezahlen.

Weiterführende Informationen zum Thema Finanzierung finden Sie unter **ooe.arbeiterkammer.at/konsumentenschutz!**

CHECKLISTEN

GRUNDSTÜCK

Lage

- Eben, Gefälle oder Hanglage
 - Nord- /Südhang
 - oberhalb / unterhalb der Straße
- Aussicht - verbaubar
- Sonnenstand:
 - Morgen- / Abendsonne
 - Schatten durch umliegende Gebäude, Bäume

Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Verkehrsanbindung: Öffentliche Verkehrsmittel, Autobahn, Fahrradwege
- Arbeitswege (Zweitwagen?)
- Gesundheitsversorgung: Ärzte / Apotheke / Krankenhaus
- Kindergarten / Schulen
- Freizeiteinrichtungen, Erholungsgebiete
- Telekommunikation:
 - Festnetzinternet - verfügbare Bandbreite, Glasfaser
 - Mobilfunk / mobiles Internet – Empfang

Gemeinde:

- Bebauungsplan
- Bauplatzbewilligung
- Flächenwidmungsplan
- Regionale Entwicklung erfragen (konkrete Wohnbauprojekte, Straßen- und Gewerbebauten, etc.)
- Gefahrenzonenplan (Hochwassergebiet, Erdbeben-, Steinschlaggefährdung)
- Wasserschutzgebiet
- Erschließung (Kanal, Wasser, Strom, Gas / Fernwärme, Telefon, Verkehrsflächenbeitrag)
- Ableitung der Regenwässer
- Schneeräumung

Bezirkshauptmannschaft / Magistrat: Naturschutz-, forst-, wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich?

Grundbuchsauszug

- Direkt beim zuständigen Bezirksgericht oder online erhältlich.

- Belastungen wie z.B. Wegrechte am Grundstück prüfen.
- Bodenbeschaffenheit**
 - erste Information über www.doris.at
 - Bodengutachten
- Altlasten:** Altlastenatlas, Verdachtsflächenkataster (www.umweltbundesamt.at), in der Nachbarschaft umhören
- Höhe Grundwasserspiegel**
- Grundstücksgrenzen: alle Grenzmarken vorhanden?**
- Leitungen**

Können bestehende Stromleitungen / Wasserleitungen am Grundstück das Bauvorhaben oder die Bauausführung beschränken?
- Wohnumfeld:**
 - Nachbarschaft, Straßen, Gewerbegebiet
 - Einflüsse durch Wind, Lärm, Gerüche, Beleuchtungen
- Umliegende Parkmöglichkeiten**
- Zufahrt der Baumaschinen und -fahrzeuge (Platz, Wege, Baumbestand)**
- Lagerflächen** (am Grundstück od. in der Nähe) während Bauphase (für Aushub, Bauhütte, Baumaterial, Maschinen)
- Baumbestand:** gewünschter Altbaumbestand? Anfallende Rodungskosten, Rodungsbewilligung erforderlich?
- Kosten**
 - Kaufpreis
 - Notar
 - Makler
 - Grundbuch
 - Aufschließungskosten
 - Grunderwerbsteuer
 - Bodengutachten

PERSÖNLICHE BEDÜRFNISSE ERMITTELN

- Lage und Ausrichtung des Hauses auf dem Grundstück**
- Ausrichtung der Räume** (nach Sonnenstand, Lärm- und Lichteinflüssen)
- Anzahl der Räume**
- Anzahl der Personen im Haushalt**
- Haus erweiterbar? Generationenwohnen?**
- Barrierefrei**
- Raum für spezielle Hobbys**
- Gästezimmer**

- Büro**
- Raumgrößenbedarf** (z.B. Besuch in einem Musterhauspark)
- Planskizzen vergleichen** (z.B. Fertigteilhausanbieter)
- Heizungsart**
- Keller oder Fundamentplatte**
- Ökologische Baustoffe**
- Bauweise** (Fertigteil- oder Baumeisterhaus; Holz, Ziegel, Beton)
- Vollwärmeschutz**
- Wohnraumlüftung**
- Garage(n), Carport, Abstellplätze**
- Außengestaltung:** Terrasse, Gartenwege, Pool, Gartenhütte
- Fotos und Bilder von Häusern, die gefallen, sammeln**

PLANUNG

- Einreichplan**
- Energieausweis**
- Polierplan**
- Küchenplan**
- Elektroplan**
- Badplan**
- Lichtplanung** (Elektriker, Lichtberater)
- Außengestaltung** (Geländeniveau, Gefälle, Einfahrt, Zaun, Wege, Pool, etc.)
- Vorprüfung Gemeinde**
- Energiesparverband:** energieeffiziente Planung und Beheizung
- Polizei:** kostenlose kriminalpolizeiliche Beratung für Einbruchschutz

AUSSCHREIBUNG BIS VERTRAG

Auswahl des Vertragspartners:

- Erfahrungen von Freunden, Familie, Arbeitskollegen, Bekannten**
- Referenzprojekte**
- Internetrecherche**
- Messen**

Firmencheck:

- Bonitätsabfrage**
- Firmenbucheinsicht** (Landesgericht oder online)
- Gewerbebehörde** (Bezirkshauptmannschaft, Magistrat) oder online
- Insolvenzabfrage** (Landesgericht oder online www.edikte.justiz.gv.at)
- Firmensitz ansehen - Hinfahren**
- AK Konsumentenschutz**

Vertrag:

- Leistungsverzeichnis samt Mengen- und Preisangaben, sowie genaue Materialbezeichnungen und Auflistung der Arbeitsleistungen**
- Auflistung der dem Vertrag zugrundeliegenden Unterlagen:**
 - Einreichplan
 - Energieausweis
 - Ausschreibung - Leistungsverzeichnis, Angebot
 - allfällige Detailplanungen (Küche, Bad, etc.)
 - Polierpläne
- Termin Baubeginn**
- Fertigstellungstermin**
- Bauzeitplan**
- Gültigkeit von Zusatzaufträgen nur schriftlich**
- Ausführung nach ÖNORM**
- Baustellenkoordination**
- Pauschalpreis oder Verrechnung nach Aufwand**
- Zahlungsplan:** Anzahlung, Baufortschritt
- Zahlungsmodalitäten:** Skonto, Zahlungsfrist pro Rechnung
- Hafrücklass, Bankgarantie**
- Finanzierungszusage**
- gemeinsame Begehung, Übergabe, Übernahmeprotokoll für Endabnahme**
- Blower-Door-Test:** ermittelt die Luftdichtheit eines Gebäudes
- Verzugsentschädigung** (Pönale)
- Entsorgung und Baustellenendreinigung**
- Behördliche Genehmigungen seitens Baufirma**
- Baustelleneinrichtung und -sicherung** (Bauzaun, Abdeckungen, Absperrungen, Geräte, Gerüste, etc.)

BAUAUSFÜHRUNG

Versicherungen:

- Rohbauversicherung
- Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Bauwesenversicherung
- Private Unfallversicherung
- Bauhelfer-Unfallversicherung

Unmittelbar vor Baubeginn:

- Grundstück geräumt / gerodet
- alle behördlichen Bewilligungen eingeholt
- Grundgrenzen geklärt
- Stark- /Strom und Wasseranschluss vorhanden
- Zufahrten hergestellt
- Lagerflächen vorhanden
- Baustelle gesichert

Bauausführung:

- Bautagebuch** (Muster auf ooe.arbeiterkammer.at/konsumentenschutz)
- Fotos, Videos**
- Zusatzvereinbarungen schriftlich festhalten**
- Wöchentliche / regelmäßige Baubesprechungen mit Bauherren, Bauaufsicht, Polier**
- Kontrolle Baumaterialien**
- Lieferscheine aushändigen lassen**
- Fragen stellen**



AK-TIPP

Die Checklisten und ein Muster für das Bautagebuch finden Sie auf ooe.arbeiterkammer.at/konsumentenschutz/

BAUTAGEBUCH

Baubericht Nummer: _____ Datum: _____

Mo Di Mi Do Fr Sa So

Uhrzeit: _____ h

Wetter:

Vormittag _____ Nachmittag _____

Temperatur: _____ °C bis _____ °C

Beschäftigte / Arbeitsstunden

<input type="checkbox"/> Polier _____ h	<input type="checkbox"/> Vorarbeiter _____ h
<input type="checkbox"/> Maurer _____ h	<input type="checkbox"/> Zimmerer _____ h
<input type="checkbox"/> Hilfsarbeiter _____ h	<input type="checkbox"/> Lehrling _____ h
<input type="checkbox"/> Handwerker _____ h	

Ausführende Firmen vor Ort:

Arbeitsleistung:

Maschinen, Geräte:

Material:

Mängel:

Weitere Anmerkungen

DIE AK

BERÄT SIE GERNE

Für Ihre Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

▶ **am Telefon unter +43 (0)50 6906-2**

Mo. – Do. 8 bis 12 Uhr und 13 bis 16 Uhr
Fr. 8 bis 12 Uhr

▶ **per E-Mail an konsumentenschutz@akooe.at**

▶ **Briefe senden Sie an:**

Arbeiterkammer Oberösterreich
Konsumentenschutz
Volksgartenstraße 40, 4020 Linz

GELD SPAREN MIT DER AK

Mit unseren Online-Rechnern finden Sie den billigsten **Strom- und Gasanbieter**, das beste **Angebot fürs Sparen**, den günstigsten **Kreditanbieter** und vieles mehr. Wenn Sie zum Beispiel einen Gebrauchtwagen kaufen oder verkaufen wollen, können Sie online den **Eurotaxwert**, also den Marktwert des Autos, ermitteln. Viele aktuelle Preisvergleiche helfen Ihnen ebenfalls, Geld zu sparen.

Alles das sowie Infos zu Konsumentenrechtsfragen und **Musterbriefe** finden Sie unter

ooe.arbeiterkammer.at/konsumentenschutz

Medieninhaberin: Kammer für Arbeiter
und Angestellte für Oberösterreich,
Offenlegung gemäß § 25 Mediengesetz siehe
<https://ooe.arbeiterkammer.at/impressum.html>
Hersteller: Druckerei Mittermüller GmbH,
Oberrohr 9, 4532 Rohr
ooe.arbeiterkammer.at

AK
Oberösterreich