



30 PROZENT

# CHECKLISTE

## zum perfekten Bauherr



Referent

**Frank Klausmeier**

Handwerksmeister – Projektberater Bausachverständiger

Stand 13.01.2021

**Copyright:**

Das Copyright zu dieser Checkliste liegt bei (Frank Klausmeier).  
Alle Rechte vorbehalten.

Diese Checkliste darf, auch nicht auszugsweise, nicht ohne schriftliche Genehmigung durch den Autor (Frank Klausmeier) kopiert, auf digitalen Datenträgern, online ins Internet, in den sozialen Medien, kopiert und vervielfältigt werden. Verstöße werden sofort abgemahnt und rechtlich verfolgt.



**30 PROZENT**

## **1.) BAUGENEHMIGUNG**

Eine **Baugenehmigung** bzw. Bauerlaubnis, in Deutschland, Österreich, der Schweiz und der Freien Hansestadt Bremen auch Baubewilligung genannt, ist im öffentlichen Baurecht die von einer Bauaufsichtsbehörde ausgesprochene Genehmigung, eine bauliche Anlage zu errichten, zu ändern oder zu beseitigen.

- ( ) Pflicht nach Landesbauordnung berücksichtigen
- ( ) Baurechtsamt Stadt
- ( ) Baurechtsamt Gemeinde



**30 PROZENT**

## **2.) HANDWERKER**

Handwerker findest Du aus deinem Bekanntenkreis, der Familie, im Umkreis von max. 50 km Umkreis

Achte dabei, dass Du dir von jedem Handwerker eine Referenzliste, seiner erledigten Arbeiten vorlegen lässt und diese mit Ansprechpartner einschl. Rufnummern, Ort und Straße angegeben sind. Damit Du hier genau nachschauen kannst, ob das was er Dir sagt auch stimmt.

( ) Referenzliste bekommen

( ) Adresse dabei

( ) Ansprechpartner

( ) Telefonnummer dabei

( ) Nachbarn gefragt



30 PROZENT

### 3.) WAS IST WICHTIG

- Berufsgenossenschaft (Projektmaßnahmen anmelden)
- Fachbauleitererklärung (vom beauftragten Betrieb einholen)
- Handwerker nicht vorschnell bezahlen  
(z.B. erst nach 60% der Leistungserstellung, max. 40% des vereinbarten Handwerkerlohns zahlen)
- Vor der Bezahlung Arbeiten genau auf Fehler überprüfen  
entweder selbst, durch Fachmann oder Sachverständigen
- mind. 3 Angebote für jedes Gewerk (Dachdecker, Maurer etc.) einholen
  
- Nicht aus dem Bauch heraus entscheiden
  - Das gilt für die 1. Beauftragung...
  - Das gilt für die Beauftragung von Zusatzarbeiten...
- Baustelle, Handwerker und Arbeiten regelmäßig überprüfen
- sind die Handwerker ordnungsgemäß bei der SOKA-Bau angemeldet
- Bekommen die Handwerker den Mindestlohn
- Führt der Handwerker alle Sozialversicherungsbeiträge ab
- Gewerbeanmeldung (als Bäcker oder Handwerker?!)
- ist der Handwerker bei der Handwerkskammer oder Handelskammer angemeldet
- ist der Handwerker bei der Berufsgenossenschaft angemeldet

**Mit diesen Bescheinigungen erfährst Du ganz schnell, ob Dein Handwerker, der richtige für dich ist und all seinen gesetzlichen Verpflichtungen nachkommt!**

- gültige Haftpflichtversicherung
- gültige Unbedenklichkeitsbescheinigung der Berufsgenossenschaft
- gültige Unbedenklichkeitsbescheinigung der Krankenkasse
- gültige Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts
- gültige Freistellungsbescheinigung des Finanzamts

Sind diese Bescheinigungen fehlerhaft oder fehlen gänzlich, dann sei vorsichtig mit der Beauftragung bzw. Bezahlung!!!!!!

Wenn der Handwerker diese Bescheinigungen nicht vorlegen kann oder nicht vorlegen will, oder in den Bescheinigungen eine säumige Zahlung bescheinigt wird, solltest Du



die geforderten Abschlagsrechnungen- oder Rechnungen nur mit einem erhöhten Abzug (Sicherheitsabzug) von mind. 15-20% auszahlen!!!

Sollte der Handwerker z.B. keine Freistellungsbescheinigung vom Finanzamt vorlegen können, musst Du für diesen die **15%** der Bruttorechnungssumme direkt an das Finanzamt abführen.

Frage beim Finanzamt nach, die geben Dir hier genaue Auskünfte.

#### **4.) VERTRAG**

abschließen nach

( ) BGB Gewährleistung -> max. 2 Jahre

( ) VOB Gewährleistung -> mind. 4 Jahre



30 PROZENT

## 5.) BÜRGSCHAFTEN

( ) Vertragserfüllungsbürgschaft (hiermit wird die Erfüllung der Arbeiten abgesichert)

( ) üblich sind hier **mind. 10%** der Auftragssumme

Diese muss Dein Handwerker innerhalb von 12 Tagen nach Beginn der Arbeiten bei dir einreichen. ***Gilt nur, wenn Du das vertraglich vereinbart hast !!!!!***

( ) Sicherheitsbürgschaft (tritt bei Mängeln ein, wenn der Handwerker insolvent wird)

( ) üblich sind **3-5% oder auch 5-10%** (In der Regel wird die Vertragserfüllungsbürgschaft nach Abnahme der Arbeiten in eine Mängelbürgschaft umgewandelt)

Diese muss Dein Handwerker innerhalb von 10 Tagen nach Beginn der Arbeiten bei dir einreichen. ***Gilt nur, wenn Du das vertraglich vereinbart hast !!!!!***

( ) **Alternativ**, kannst Du auch 3-5% von der Schlußrechnungssumme als Sicherheit für eventuelle Mängel einbehalten. Diese ist nach Ablauf der Mängelfrist, üblich nach 4 Jahren oder mehr... und wenn **keine Mängel** vorliegen an den Handwerker auszuzahlen.

## 6.) ANGEBOTE

( ) mind. 3 Angebote

Damit Du genug Auswahl hast und auch mit den einzelnen Handwerkern besser verhandeln kannst. Weil Du alle Angebote untereinander (Leistungen) besser vergleichen kannst.

## 7.) KONTROLLE

( ) Familie, Freunde,

( ) Du selbst

( ) Planungsbüro ( Architekt, Ingenieur, Bauleiter )



30 PROZENT

## 8.) VERTRAG BGB

- ( ) Leistungen vereinbaren
- ( ) Gewährleistungsfristen
- ( ) Zahlungsfristen

Hier gilt, wenn kein VOB Vertrag wirksam geschlossen wurde, gelten die im BGB festgesetzten BGB-Vertragsklauseln und ersetzen die VOB-Klauseln gänzlich. Wird ein Vertragspartner mit einer VOB-Klausel stark benachteiligt, wird das BGB grundsätzlich den Benachteiligten dadurch, besser stellen.

## 9.) VERTRAG VOB

- ( ) Leistungen vereinbaren
- ( ) Gewährleistungsfristen 4 Jahre
- ( ) Zahlungsfristen 21 Tage für Abschlagszahlungen, nach Eingang der Rechnung
- ( ) Zahlungsfrist 30 Tage für Zahlung der Schlußrechnungssumme
- ( ) Erfüllungsbürgschaft z.B. 10%
- ( ) Mängelbürgschaft z.B. 3-5%

Bei diesem Vertragsverhältnis sind schon viele Vertragsbestandteile automatisch vereinbart. Beim BGB Vertrag nicht automatisch.

## 10.) FINANZIERUNG

- ( ) Aufpassen bei der Kreditanfrage (Schufa Eintrag droht)
- ( ) Alternativ Konditionsanfrage (auch bedenklich, Schufa-Eintrag droht)
- ( ) Negativeinträge vermeiden
- ( ) Aktuelle Schufa-Daten abrufen (derzeit einmal im Jahr kostenlos)
- ( ) Finanzierungsdauer und Belastung beachten

## 11.) EIGENKAPITAL

- ( ) Jeden Monat einen festen Betrag zur Bildung von Eigenkapital ansparen
- ( ) Mind. 20-30% Eigenkapital ansparen oder zur Verfügung haben
- ( ) zusätzlich noch durch Eigenleistungen (z.B. Maler, Bodenleger etc.) die Eigenkapitalrate erhöhen
- ( ) Über 40% Eigenkapital sind eine sehr gute Voraussetzung um weniger Zinsen zu bezahlen...





**30 PROZENT**

## **12.) RECHTS-NEWSLETTER**

( ) abonnieren, Monatsbeitrag (siehe aktuelle Preisliste)

( ) für ein Jahr abonnieren und sparen (siehe aktuelle Preisliste)

### **Rechtlicher Hinweis:**

Ich bin kein Rechtsanwalt, deshalb gilt hier der Grundsatz:

Solltest Du rechtliche Unterstützung brauchen, wie bei der Vertragsgestaltung, bei der Vorsprache beim Baurechtsamt, bei den Behörden etc., suche dir fachlichen Rat bei einem Juristen, Projektplaner wie Architekt, Ingenieur usw. deiner Wahl.

Ich kann Dir hiermit nur ein Hilfsmittel an die Hand geben, was aus meiner langjährigen Erfahrung heraus benötigt wird um Dein Projekt zum Erfolg zu bringen.

Dein Frank Klausmeier



**30 PROZENT**