

Beck professionell

Kaufen vom Bauträger

... ohne böse Überraschungen

Bearbeitet von
Michael Scheuch

2., überarbeitete und erweiterte Auflage 2016. Buch. 232 S. Kartoniert

ISBN 978 3 406 68789 1

Format (B x L): 14,1 x 22,4 cm

Gewicht: 347 g

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Immobilienrecht, Grundstücksrecht, Nachbarrecht](#)

Zu [Inhalts-](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

- Zum Dach gehört die **Dachentwässerung**, zum Beispiel Angaben zur Dachrinne und den Fallrohren sowie deren Führung.
- Wenn es einen begehbaren **Spitzboden** gibt, sollte geklärt werden, ob eine ausziehbare Bodentreppe vorgesehen ist.
- Anzugeben sind auch **Dachflächenfenster** und eventuell ausgeführte Gauben. Diese sind in aller Regel genehmigungspflichtig und müssen daher Bestandteil der Baugenehmigung sein.

6.4 Beschreibung Innenausbau

6.4.1 Treppen

Häufig wird den Geschosstreppen wenig Aufmerksamkeit gewidmet, dabei sind sie ein wichtiger Kostenträger und ein stark beanspruchter Teil des Hauses. Wenn hier nachlässig geplant wird, hat das Auswirkungen auf die generelle Nutzbarkeit des Hauses.

Daher sind Angaben zur Ausführung nötig, etwa ob es sich um eine Stahlbetontreppe handelt, häufig als lackierte Stahlkonstruktion mit Stufen und Handlauf aus Holz.

Bei Stahlbetontreppen sollte der Belag (Teppich oder Fliesen) geklärt sein. Bei Holzstufen ist die Verwendung von Massivholztreppen denen mit Furnier vorzuziehen. Ist eine Furnierausführung geplant, dann sollte die Dicke des Furniers mindestens 2,5 cm betragen. Bei selbsttragenden Konstruktionen sollte eine schallentkoppelte Ausführung stattfinden. Zur Materialangabe gehört auch das Geländer beziehungsweise das Material des Handlaufs.

Beispiel

„Die drei Geschosstreppen werden in Stahlrahmenkonstruktion mit Holzbelag in Buche ausgeführt, einschließlich Handlauf.“ Von Schallentkopplung ist keine Rede, und ob es sich um Massivholz oder Furnier handelt, steht ebenfalls im Belieben des Bauträgers.



Spätestens, wenn Ihnen das Treppenhaus recht klein vorkommt, sollten Sie nach dem Steigungsverhältnis fragen. Es gibt zum einen an, wie hoch eine Stufe ist (etwa 16–19 cm) und wie breit die Stufe ist (Auftrittstiefe). Angenehm sind Verhältnisse wie 17:29 cm, je höher der erste Wert, desto steiler ist die Treppe.

6.4.2 Türen und Fenster

In der Regel werden verschiedene Fenster eingebaut: im Kellergeschoss, zu den Wohnräumen gehörige und im Dachgeschoss etwa als Dachflächenfenster. Art und Zahl der Fenster sollten angeführt sein, auch abweichende Größen wie etwa bodentiefe Ausführungen und Fenstertüren.

Zu den jeweiligen Fensterarten gehören Angaben zum Material der Fensterrahmen und der Art der Oberflächenbehandlung, beispielsweise ob Holzrahmen lasiert oder lackiert sind.

Angabe sein sollte auch, welche Verglasung vorgesehen ist, welche Wärmeschutzwerte eingehalten werden, am besten unter Angabe des U-Wertes.

Welche Sicherheitsanforderungen erfüllen Fenster und Fenstertüren? Allzu häufig wird hier keine Angabe gemacht, dabei ist mindestens bei Terrassen- und Balkontüren eine einbruchhemmende Ausführung wichtig. Angewiesen werden solche Werte in Widerstandsklassen.



Beispiel

Vereinbaren Sie für Fenster und Terrassen-/Balkontüren mindestens die Widerstandsklasse (WK 2) nach DIN V ENV 1627. Solche Fenster sind Komplettsysteme, bei denen alle Komponenten (Rahmen, Beschlag, Verglasung) einem Eindringling Widerstand entgegenbringen. Das spätere Nachrüsten von Fenstern und Türen ist zwar möglich, aber weniger effektiv und teuer. Die Polizei empfiehlt, bei dem System auf eine Zertifizierung zu achten: Empfohlen werden Zertifikate von PIV Cert (Prüfinstitut Schlösser und Beschläge Velbert, www.piv-velbert.de), VdS (Vertrauen durch Sicherheit, www.vds.de), ift-Zertifikat (Institut für Fenstertechnik, Rosenheim, www.ift-rosenheim.de) oder DIN geprüft (Zertifizierungsgesellschaft DIN CERTCO der TÜV Rheinland-Gruppe und DIN Deutsches Institut für Normung, www.dincertco.de).

Es sollten auch die Fenstergriffe und ihre Eigenschaften beschrieben werden (auch ob sie abschließbar und von außen schließbar sind).

Meist wird die Hauseingangstür separat beschrieben. Auch hier stellt sich die Frage nach Wärmeisolierung und Einbruchschutz. Anzugeben ist das Material von Türrahmen und Tür.

6.4.3 Rollläden und Klappläden

Hinzu kommen Angaben zu Roll- oder Klappläden: in welchen Geschossen sind sie in welcher Ausführung (Holz, Kunststoff) vorgesehen? Bieten sie einen zusätzlichen Einbruchschutz? Auch hier sind die Ausführungen ab Widerstandsklasse 2 empfehlenswert.

Wichtig

Häufig wird tagsüber eingebrochen, daher ist die Fenstersicherung der wesentlich wichtigere Punkt. Wer über sichere Fenster und Türen verfügt, muss bei den Rollläden nicht auf teuren Ausführungen bestehen. Das Minimum sollte allerdings ein Schutz gegen das Hochschieben sein.

Zu prüfen ist auch, ob nicht beim Neubau die Installation eines **Rollladenantriebs** infrage kommt. Dauerhafter und effektiver sind Rollmotoren im Rollladenkasten, sogenannte Gurtwickler sind nur die zweitbeste Lösung. Rollladenantriebe haben sowohl eine Komfortfunktion, sind aber auch bei Abwesenheit ein Sicherheitsfaktor, weil abendlich die Rollläden heruntergelassen werden können und so eine Anwesenheit im Haus simuliert wird, was Einbrecher abschreckt. In den Ausführungen der Steuerung sind natürlich keine Grenzen nach oben gesetzt: Tageslichtsteuerung, Programmierbarkeit nach Wochentagen, Fernsteuerung über das Internet hier nur als Stichworte.

Tipp

Kommt eine Rollladensteuerung im Augenblick nicht infrage, dann lassen Sie zumindest im Erdgeschoss Elektroanschlüsse oder Leerrohre zu den Rollladenkästen legen.

6.4.4 Fensterbänke

Bei den Fensterbänken können Natursteine oder Kunststoffelemente zum Einsatz kommen. Für die Widerstandsfähigkeit gegen Beschädigungen macht das einen großen Unterschied.



Beispiel

„Fensterbänke im Dachgeschoss Kunststoff, in den Bädern und Küchen Fliesen wie die Wände, alle übrigen Naturstein mittlerer Qualität.“ Was den Naturstein angeht, so besteht hier sehr großer Freiraum für die Vorstellungen des Bauträgers.

Am besten ist es, das Material oder zumindest den Materialwert zu vereinbaren.

6.4.5 Innentüren

Bei den Innentüren ist ihre Anzahl und Ausführung von Rahmen- und Türmaterial anzugeben. Material und Oberflächenbehandlung müssen zu den Wohnvorstellungen des Käufers passen, nicht jeder steht auf Holzfurniertüren. Bei den Türklinken sind Angaben zur Qualität beziehungsweise zum Wert der Ausführung notwendig. Die schönste Holztür wird durch einen billigen weißen Plastikgriff verschandelt. Üblich sind allerdings Wertangaben für die komplette Tür inklusive Rahmen und Klinken. Wollen Sie hochwertige Drücker, dann muss das in der Baubeschreibung stehen, oder lassen Sie sich eine Wertangabe für die verwendete Drückergarnitur geben, um den Aufpreis abschätzen zu können.



Tip

Sehen Sie für Bäder und WC eine spezielle Klinkenarmatur für Bäder vor, mit einem Drehknopf statt eines Schlüssels. Diese können auch von außen geöffnet werden, wenn sich beispielsweise ein Kind eingeschlossen hat und nicht mehr herauskommt.

Der Aufbau der Tür entscheidet auch über den möglichen Schallschutz. In der einfachsten Ausführung als **Wabeneinlage** sind die Dämmeigenschaften wie die mechanische Belastbarkeit am geringsten. Besser sind **Röhrenspanstege**. Eine Einlage aus **Röhrenspanplatte** bietet hohe Stabilität, Druckfestigkeit und auch Schalldämmung. **Vollspanplatten** sind die höchste Ausbaustufe mit sehr guten Eigenschaften, hier können auch Lichtausschnitte eingesetzt werden, die etwa den düsteren Flur mit Tageslicht versorgen.

Für die Oberflächen gilt: **Holz furnier**-Türen setzen auf den natürlichen Look, belastbarer sind allerdings Laminat-beschichtete Türen (**CPL**, Continuous Pressed Laminat) – in der Holzoptik sind sie von

Furnier kaum zu unterscheiden, CPL ist dazu farb- und lichtbeständig, dunkelt also nicht nach. Vielfältig, allerdings weniger belastbar als CPL sind **Dekor**-Oberflächen, die mit Fototechnik produziert werden. Bei **Massivholz**-Türen gibt das verwendete Holz das Dekor vor, auch was die Widerstandsfähigkeit gegen Kratzer angeht. Zeitlos, relativ robust und pflegeleicht sind Weißlack-Oberflächen.

Tipp

Die Türhöhe liegt im Normalfall nach wie vor bei zwei Metern, allerdings werden die Menschen immer größer, sodass Höhen von ca. 2,10 Metern durchaus sinnvoll sind.



Bei barrierefreier Ausführung ist auf eine **Mindestbreite** der Türen von 85 cm zu achten. Spätestens beim Beginn des Innenausbaus müssen Sie mit den Handwerkern die Öffnungsrichtungen von Türen und Fenstern festlegen. Türen zu Badezimmern und WCs sollten nach außen aufgehen, da die Bewegungsmöglichkeit in den meist kleinen Räumen ansonsten zu sehr eingeschränkt ist.

6.4.6 Wand- und Bodenbeläge

Wie werden die Innenwände verkleidet, wo sind reiner Innenputz, wo Wandbeläge wie etwa Tapeten oder raue Innenputze angebracht? Wie steht es um Bodenbeläge?

Hier finden sich meist die Bereiche, für die der Käufer selbst aufkommen muss.

6.5 Einzelne Räume

6.5.1 Küche

Wie steht es um **Anschlüsse** und Wand- oder Bodenbeläge, gibt es einen Durchbruch für eine Dunstabzugshaube? Im Zuge der vielleicht noch möglichen Einflussnahme auf den Grundriss, sollte hier schon geklärt werden, ob es sich um eine geschlossene oder offene Küche handelt.

Überlegen Sie sich, wenn Sie ohnehin eine Gasheizung haben, ob Sie sich vielleicht auch einen Gasherd oder einen Kombi-Gas-Elektroherd wünschen. Dann müssen die entsprechenden Zuleitungen vorgesehen werden.

6.5.2 Sanitärinstallation und Bäder

Der Anschluss ans öffentliche Wassernetz und die Installation des Wasserzählers erfolgt meist durch von der Kommune vorgeschriebene Unternehmen und das örtliche Wasserwerk. Danach übernimmt der **Sanitärinstallateur**. Nach dem Wasserzähler und dem Hauptabsperrhahn wird gegebenenfalls ein Druckminderer und Schmutzfilter installiert. Ein **Schmutzfilter** empfiehlt sich, da er Schmutzpartikel aus dem öffentlichen Netz filtert und die Funktionstüchtigkeit der Armaturen erhält.

Die Abwasserleitungen werden je nach Höhe des Kanalanschlusses bis unter die Kellerdecke oder die Bodenplatte geführt. Liegen sanitäre Einrichtungen, etwa ein WC oder eine Dusche im Keller, unterhalb der Rückstauenebene, dann sind **Rückschlagventile** vorzusehen, welche einen Zufluss aus dem Kanal verhindern, gegebenenfalls Hebeanlagen zur Beförderung der Abwässer in den höher liegenden Kanal.

Häufig wird eine Waschküche vorgesehen, die Anschlüsse und Abläufe für die Waschmaschine enthalten.



Tipp

Für die Waschküche ist ein Bodenablauf sinnvoll, der im Falle eines Wasserschadens das Schlimmste verhindern kann. Zu überlegen ist, ob die Waschmaschine nicht an die Warmwasserversorgung angeschlossen werden sollte. Allerdings benötigt man dazu in der Regel ein sogenanntes Vorschaltgerät, das die Maschine wechselweise mit kaltem und warmem Wasser versorgt. Auf dem Markt ist nämlich nur ein Waschmaschinenmodell, das serienmäßig zwei Wasserzuläufe bietet.

Überlegen Sie, ob Sie einen **Brauchwasserkreislauf** zur Versorgung von WCs sowie eventuell Waschmaschine und Außenwasserhähnen installieren wollen. Eine solche Regenwassernutzungsanlage besteht aus einer Zisterne, einer Pumpe und dem separaten Zuführungssystem zu den Abnahmestellen. Ein solches System ist praktisch nicht oder nur unter erheblichem Aufwand nachzurüsten, da hier von der Trinkwasserversorgung streng getrennte Leitungen verlegt werden müssen.

Durch die Verwendung eines solchen Systems lassen sich Trink- und Abwasserkosten sparen, die Ressource Wasser wird sparsamer ge-

nutzt. Allerdings: teilweise amortisieren sich die Mehrkosten für ein solches System erst nach vielen Jahren, was auch vom Niveau der Abwasser- und Wasserkosten abhängt.

Tipp

Wie sich eine Regenwasseranlage finanziell auszahlt, ist von Stadt zu Stadt verschieden. Teilweise erspart ihr Einbau eine ansonsten fällig werdende „Versiegelungsabgabe“ auf das Grundstück. Erkundigen Sie sich auf dem Bauamt, in einzelnen Kommunen wird der Einbau solcher Anlagen auch bezuschusst.

Für jedes Badezimmer sind die Anzahl und Ausführung von **Sanitäröbjekten** (WC, Bidet, Urinal, Duschwanne (ebenerdig oder mit Einstieg), Badewanne) anzugeben, dazu Angaben zur verwendeten Marke beziehungsweise zum Gegenwert in Euro nach Wahl des Auftraggebers. Es sollte mindestens der Hersteller und vor allem die Sanitärfarbe angegeben sein, wobei weiß empfehlenswert ist.

Dasselbe gilt für die **Armaturen**, hier sollte ebenfalls ein Geldwert angegeben werden. Wird ein Hersteller angegeben, gehen Sie bitte von dessen einfachster Baureihe aus.

Bei den Armaturen für Bade- und Duschwanne können Unter- oder Aufputzarmaturen mit Thermostatbatterie oder Einhebelmischer zum Einsatz kommen, wobei der Thermostat den höheren Komfort bietet.

Auch bei Armaturen gibt es laute und leise Ausführungen, empfehlenswert ist die Geräuschgruppe 1. Hier entsteht bei einem Wasserdruck von 3 bar ein Geräuschpegel von 20 Dezibel, was dem Ticken einer Uhr entspricht. Armaturen der Geräuschgruppe 2 dürfen bis zu 30 Dezibel laut sein; das werden nachts schon störende Geräusche.

Nicht uninteressant ist auch die Menge durchfließenden Wassers pro Sekunde. Armaturen der Durchflussklasse A lassen 0,25 l Wasser pro Sekunde durch, in Klasse B sind es 0,42 l/Sek., in der Klasse C 0,5 l/Sek. Bei Armaturen der Durchflussklasse A dauert es entsprechend doppelt so lange, ein Vollbad einzulassen. Auf der Armaturenverpackung befinden sich in einem groß gedruckten Ü zwei Ziffern und vier Buchstaben. Die letzte Ziffer gibt die Geräuschgruppe, der letzte Buchstabe die Durchflussklasse an.



Achtung!

Gerade bei der Ausstattung im Bad können schnell erhebliche Zusatzkosten entstehen, wenn die (finanziellen) Vorstellungen des Bauträgers und die (Komfort-)Vorstellungen des Käufers besonders weit auseinanderliegen.

Dabei gilt es für Sie, realistisch zu bleiben. Man kann schlicht und ergreifend von einem Bauträger, der ein recht preisgünstiges Haus erstellt, nicht erwarten, dass sich die Ausstattung auf Luxusniveau befindet. Am besten besucht man mit dem Handwerker eine Sanitärausstellung und lässt sich sehr ausführlich die möglichen, im Preis inbegriffenen Sanitärobjekte und Armaturen zeigen. Allerdings hat auch der Handwerker ein Interesse daran, Ihnen aufpreispflichtige Extras zu verkaufen. Das können schnell einige Tausend Euro an Zusatzkosten werden.

Duschabtrennungen und Ähnliches sind normalerweise nicht im Preis enthalten – achten Sie daher auf Standardmaße bei Dusch- und Badewannen – sonst müssen besonders teure Sondergrößen angeschafft werden. Prüfen Sie gerade beim Bad die Bauplanung (1:50) auf realistische Darstellung der Sanitärobjekte sowie möglicher Regale und Schränke. Sehr schnell ist ein Bad vollgeräumt.

Achten Sie auch darauf, ob **Bodenbeläge und Wandfliesen** enthalten sind. Wenn ja, in welchem Umfang (decken- oder türhoch gefliest oder nicht). Wenn nicht deckenhoch gefliest wird: in welchem Zustand werden die restlichen Wandflächen übergeben? Auch hier helfen Materialpreisangaben pro Quadratmeter, um sich im Fachhandel einen Eindruck davon zu verschaffen, ob der Preis den eigenen Vorstellungen vom Bad entspricht.

Empfehlenswert ist es, die Fliesen maximal türhoch anzulegen. Die restlichen Wandflächen sollten als Zementputz ausgeführt werden, der mehr Feuchtigkeit aufnehmen kann als der sonst übliche Kalk-/Gipsputz in anderen Wohnräumen. Die Wände in den Bädern nehmen so Feuchtigkeit aus der Luft auf, etwa nach dem Duschen, und geben diese langsam wieder ab.