



DIPL.- ING. (FH) ANDREAS ROTHENBURG

Freier Sachverständiger und Gutachter für Schäden an Gebäuden

Fam. Bauherr
Neu
Berlin

07.02.2020

Geprüft wurde Seite 11-27 B. Werkvertrag
„gmbh- rohentwurf kauf- und werkvertrag“
& Seite 27, Anlage 2: Baubeschreibung bis Seite 52, zur Baustr

Bauvertrag

Nach bestem Wissen und Gewissen wurden diese Seiten geprüft.
Ein Rechtsanwalt hat möglicherweise noch weitere Anmerkungen zu machen.

§ 2

1.

Es sind Regeln der Technik + DIN vereinbart. Ist sehr zuverlässig so!!

Baugenehmigung ist dort beschrieben mit erteilt!

2.

ENeV 2014/16 vereinbart, ok

3.

Änderungen, so ok

4. Fertigstellungstermin:

offen:

**Vertragsstrafe bei Bauverzögerungen Fertigstellung.
Versuchen Sie hier bis 4.000€ im Monat zu vereinbaren!**

falsch

Das Gebäude ist nicht fertig, wenn es zugemutet wird einzuziehen!

Richtig:

Das Gebäude ist fertig, wenn es durch den Bauherr abgenommen wurde.

Über Zwischen-termine ist der Sachverständige des Bauherren zu informieren.

(3) Schlussrechnung

Die Schlussrechnung ist über die volle Höhe zu stellen, abzüglich der geleisteten Zahlungen und nicht nur über die letzten 10%.

§ 8 Bauausführung / Koordinierung

Der Sachverständige des Auftraggebers sollte von der Baufirma rechtzeitig über alle Phasen des Baus informiert werden. Dem Bauersachverständigen ist der Zutritt auf die Baustelle zu gewähren.

III Rohbau

1. Baustelleneinrichtung
Es ist gut, dass die Kosten für das WC und den Container bereits enthalten sind. Das ist nicht überall der Fall.
2. Bodenplatte
Es wird von einem Erdstoff der Boden Klasse BK 2 bis 5 ausgegangen. Hier sollte von dem Erdstoff ausgegangen, welcher laut Bodengutachten auch vorhanden ist. Damit werden spätere Überraschungen ausgeschlossen.
An die Bodenplatte sollte seitlich, im Bereich der Eingangstür ein Schöck Iso Korb eingebaut werden. An diesen sollte später das Eingangspodest bzw. Treppe gehangen werden.
Damit werden spätere Mehraufwendungen zum Eingangspodest vermieden.
3. Keller
Die Lichtschächte sollten entsprechend dem Entwässerungsprojekt auch ohne Mehrkosten angeschlossen werden.
4. Mauerwerk, Außenwand
Es wäre zu überlegen ob Sie sich das dickere Mauerwerk leisten können, ohne zusätzliche außen Dämmung aufzubringen.

Ein derartiges Mauerwerk ist einer zusätzlichen außen Dämmung immer überlegen.

5. Dach
Planen Sie rechtzeitig, wer die Fall-Rohre bzw. die Sicker- Leitungen im Gartengelände anschließt.

IV. Innenausbau

2. Tischler

Fenster

Zusatzoptionen: Bitte wählen Sie hier Regel Air.

Das Lüftungskonzept ist seit 2012 gesetzlich vorgeschrieben und muss immer erstellt werden.

Die Firma Regel Air, übernimmt ein derartiges Konzept meist gratis.

Bestehen Sie hier in den Fenstern auf den Einbau von zusätzlichen Lüftungselementen der Firma Regel Air.

<http://regel-air.de/fensterfalz-luefter-regel-air/system-fensterfalz-luefter/>

Damit entfallen sämtliche Motor gesteuerten Lüftungsanlagen und Filterwechsel.

Vgl. dazu

<http://bausachverstaendige.info/schimmel-lueftungsanlage-dezentraler-wohnraumlueftung/>

V. Ihre Leistungen

Bitte prüfen Sie vorher gründlich, welche zusätzlichen Kosten auf Sie zukommen: Baustraße usw.

Geprüft wurde die Zusatzbaubeschreibung im Umfang von 7 Seiten.

4. Tiefbauleistungen

Der Abtransport von Erdstoffen sollte pauschalisiert werden.

6. Außenmauerwerk

Nehmen Sie bitte den 36, 5 cm dicken Stein.

Ab. 20. nachfolgende Leistungen:

Sie brauchen diese vermutlich nahezu alle.

Meine Zusätze:

generell Bürgschaften:

Die Baufirma verlangt von Ihnen eine Bankbürgschaft.

Verlangen Sie von der Baufirma eine Fertigstellungsbürgschaft!

Gewährleistungseinbehalt

in Höhe von 5% für 5 Jahre vereinbaren.

Gewährleistungseinbehalt in Höhe von 3 bis 5 % für 5 Jahre **nicht** vereinbart?

Dies ist in der Wirtschaft zwischen Firmen üblich. Das zu vereinbaren wäre möglich, gelingt aber privat nur selten.

Versuchen Sie 5% für 5 Jahre Gewährleistungseinbehalt zu vereinbaren!

Die Baufirma kann das aber auch über eine Bankbürgschaft lösen.

Vertragsstrafe Bauverzögerungen

Versuchen Sie hier bis 4.000€ im Monat zu vereinbaren!

DIPL.- ING. (FH) ANDREAS ROTHENBURG

Freier Sachverständiger und Gutachter für Schäden an Gebäuden

