

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	13
<b>1 Handwerker auswählen und Auftrag erteilen</b> .....	15
1.1 Einholen von Angeboten .....	15
1.2 Abschluss eines Werkvertrags .....	15
1.2.1 Auftragsumfang .....	17
1.2.2 Fertigstellungstermin .....	17
1.2.3 Preisvereinbarung .....	17
1.3 Kostenvoranschlag .....	19
1.4 Handwerkerauktionen im Internet .....	20
<b>2 Rücktritt, Widerruf, Kündigung: wenn nach Abschluss des Werk- vertrags etwas schief läuft</b> .....	21
2.1 Widerrufsrecht für Verbraucher .....	21
2.1.1 Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge .....	21
2.1.2 Fernabsatzverträge .....	22
2.1.3 Ausnahmen vom Widerrufsrecht .....	22
2.1.4 Widerrufsfrist .....	23
2.1.5 Informationspflichten der Unternehmer bei Fernabsatz- und außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen .....	24
2.1.6 Ausübung des Widerrufsrechts .....	24
2.2 Kündigung des Werkvertrags .....	25
2.3 Vorgehen bei Terminverzögerungen .....	27
2.4 Rechte des Unternehmers bei unterlassener Mitwirkung des Bestellers	27
2.5 Schäden am Eigentum des Bestellers .....	28
<b>3 Was bei der Zahlung von Handwerkerrechnungen zu beachten ist</b> .....	29
3.1 Wann wird die Vergütung fällig? .....	29
3.1.1 Zahlungsverzug .....	29
3.1.2 Abschlagszahlungen .....	29
3.1.3 Verjährung der Ansprüche des Handwerkers .....	30
3.1.4 Gewährleistungsbürgschaft .....	30
3.1.5 Sicherheiten für den Bauunternehmer .....	30
3.2 Handwerkerrechnungen prüfen .....	31
3.3 Tipps gegen Abzocke bei Handwerkerkernotdiensten .....	34
3.3.1 Was vor Auftragsvergabe zu beachten ist .....	34
3.3.2 Prüfung der Rechnung .....	35

<b>4</b>	<b>Wenn die Handwerkerleistung Mängel aufweist</b> .....	39
4.1	Wann liegt ein Mangel vor? .....	39
4.2	Was bei der Abnahme zu beachten ist .....	40
4.2.1	Rechte bei Mängeln .....	40
4.2.2	Verweigerung der Abnahme und Vorbehalt .....	41
4.3	Zur Nacherfüllung auffordern .....	41
4.4	Mängel durch Selbstvornahme beseitigen .....	45
4.5	Rücktritt vom Vertrag .....	47
4.6	Minderung des Werklohns .....	48
4.7	Anspruch auf Schadensersatz .....	49
4.8	Verjährungsfristen beachten .....	50
4.8.1	Gesetzliche Frist bei arglistigem Verschweigen .....	51
4.8.2	Besonderheiten bei vereinbarter VOB .....	51
4.8.3	Hemmung der Verjährung .....	52
4.9	Keine Mängelansprüche bei Schwarzarbeit .....	53
<b>5</b>	<b>Bei Streitigkeiten mit Handwerkern: außergerichtliche Streit- schlichtung und Gerichtsverfahren</b> .....	55
5.1	Streitschlichtungsstellen .....	55
5.2	Gerichtsverfahren .....	56
5.3	Mahnverfahren .....	58
<b>6</b>	<b>Alt- oder Neubau? – Das sollte beim Kauf einer Immobilie bedacht werden</b> .....	61
6.1	Ein gebrauchtes Haus kaufen .....	61
6.2	Das wird im Kaufvertrag geregelt .....	62
6.3	Arglistige Täuschung durch den Verkäufer .....	64
6.3.1	Spielregeln für den Kaufvertrag .....	66
6.3.2	So kann sich der Käufer absichern .....	68
6.3.3	Rücktritt vom Vertrag .....	69
<b>7</b>	<b>Ein Haus mit einem Bauträger bauen</b> .....	71
7.1	Den richtigen Bauträger finden .....	71
7.1.1	Schlüsselfertig bauen .....	72
7.1.2	Bauunterlagen aushändigen lassen .....	72
7.2	Bauträgervertrag abschließen .....	73
7.2.1	Gewährleistungssicherheit vereinbaren .....	75
7.2.2	Einzugstermin festlegen .....	77
7.2.3	Die Abtretung der Gewährleistungsansprüche .....	77
7.3	Der Zahlungsplan .....	78
7.4	Die Bauhandwerkersicherung .....	81

7.5	So kann sich der Bauherr auf der Baustelle einbringen .....	82
7.5.1	Ein Bautagebuch führen .....	82
7.5.2	Eigenleistungen integrieren .....	82
7.6	Schutz vor Pfusch und Pleiten .....	86
7.7	Wichtige Versicherungen für Bauherren .....	87
7.7.1	Haftpflichtversicherungen .....	88
7.7.2	Bauleistungsversicherung .....	89
7.7.3	Feuerrohbauversicherung, Baufertigstellungs- und Baugewährleistungsversicherung .....	89
7.8	Keine gute Idee: Schwarzarbeit .....	90
7.9	Wenn der Bauträger pleite ist .....	91
7.9.1	Die Insolvenz des Generalübernehmers oder Generalunternehmers .....	92
7.9.2	Vorsicht vor der Kündigung .....	92
7.9.3	Insolvenzen frühzeitig erkennen .....	93
<b>8</b>	<b>Planen und Bauen mit einem Architekten .....</b>	<b>95</b>
8.1	Der Vertrag mit dem Architekten .....	95
8.2	Das Honorar des Architekten .....	96
8.2.1	Die einzelnen Leistungsphasen .....	96
8.2.2	Rechnungen prüfen .....	98
8.2.3	Schlussrechnung .....	98
8.3	Dafür haftet der Architekt .....	99
8.3.1	Planungsfehler .....	100
8.3.2	Fehler bei der Bauüberwachung .....	100
8.3.3	Verzögerte Fertigstellung des Baus .....	101
8.3.4	Überschreitung der Bausumme .....	103
8.3.5	Kostenfehleinschätzung des Architekten bei der Altbausanierung .....	106
8.3.6	Rücktritt, Minderung, Schadensersatz .....	106
8.4	Die Ausschreibung von Bauprojekten .....	107
<b>9</b>	<b>Die Bauabnahme .....</b>	<b>111</b>
9.1	Hilfreich: sachverständige Begleitung von Anfang an .....	112
9.2	Die konkludente Abnahme .....	112
9.3	Separate Teilabnahmen .....	113
9.4	Rechtsfolgen der Bauabnahme .....	113
9.5	Das Abnahmeprotokoll .....	114
9.6	Wichtig: regelmäßige Baukontrolle .....	115
9.7	Wenn Mängel festgestellt werden .....	116
9.7.1	Wer haftet bei Baumängeln? .....	116
9.7.2	Wie man eine Mängelrüge richtig formuliert .....	117

9.7.3	Frist für die Mängelbeseitigung	119
9.7.4	Beschränkte Haftung des Bauträgers	119
9.7.5	Mängel richtig rügen	119
9.7.6	Wie lange muss der Handwerker nachbessern?	121
9.8	Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch die WEG	122
<b>10</b>	<b>Instandhaltung und Instandsetzung: So ist der Einsatz von Handwerkern im Mietrecht geregelt</b>	<b>125</b>
10.1	Mängelbeseitigung durch den Vermieter	125
10.2	Gesetzliches Mietminderungsrecht des Mieters	126
10.2.1	Mietminderung bei Mängeln	126
10.2.2	Mietminderungsrecht bei Bauarbeiten	127
10.3	Erhaltungsmaßnahmen im Mietverhältnis	128
10.4	Die Modernisierung	129
10.5	Wenn Probleme mit Schimmel auftreten	131
10.6	Kleinreparaturen im Mietverhältnis	134
10.7	Erhaltungspflichten des Nießbrauchsverpflichteten	136
<b>11</b>	<b>Instandhaltung und Instandsetzung: Das sollten Wohnungseigentümer bei der Beauftragung von Handwerkern beachten</b>	<b>137</b>
11.1	Regelungen für das Sondereigentum	137
11.2	Regelungen für das Gemeinschaftseigentum	138
11.2.1	Die Durchführung von Maßnahmen	140
11.2.2	Die Kostenverteilung	141
11.3	Mängel am Gemeinschaftseigentum	142
11.4	Mängel am Sondereigentum	143
<b>12</b>	<b>Wenn der Nachbar Handwerker bestellt</b>	<b>145</b>
12.1	Das Hammerschlags- und Leiterrecht	146
12.2	Überbau durch Wärmedämmung	148
<b>13</b>	<b>Energieausweis erstellen lassen</b>	<b>151</b>
<b>14</b>	<b>Künftige Änderungen im Vertragsrecht</b>	<b>153</b>
14.1	Werkvertragsrecht	153
14.2	Bauvertrag §§ 650a–g BGB-E	154
14.3	Verbraucherbauvertrag, §§ 650h–m BGB-E	156
14.4	Architekten- und Ingenieurvertrag	158
14.5	Bauträgervertrag	159
14.6	Kaufvertrag	159

<b>15</b>	<b>Handwerkerkosten steuerlich absetzen</b> .....	<b>161</b>
15.1	Handwerkerkosten mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung verrechnen .....	161
15.2	Rechnungen als Werbungskosten geltend machen .....	162
15.3	Absetzung für Abnutzung (AfA) .....	163
	15.3.1 Höhe der Abschreibung (AfA) .....	164
	15.3.2 Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalern und Gebäuden in Sanierungsgebieten im Privatvermögen .....	165
15.4	Die Abgrenzung von Anschaffungs-, Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen bei Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden .....	166
	15.4.1 Anschaffungskosten .....	166
	15.4.2 Anschaffungsnahe Aufwendungen .....	167
	15.4.3 Herstellungskosten .....	168
	15.4.4 Erhaltungsaufwendungen .....	169
15.5	Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen absetzen .....	170
	15.5.1 Haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse .....	171
	15.5.2 Haushaltsnahe Dienstleistungen .....	171
	15.5.3 Begünstigte Handwerkerleistungen .....	172
	15.5.4 Wohnungseigentümergeinschaften .....	176
	<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	<b>179</b>