

## Checkliste Bauorganisation

### 1. Bald geht es los

Also erledigen, was noch unerledigt ist.

Organisiert bauen bedeutet auch fristgerecht alles zu erledigen, was zu den unverzichtbaren und sinnvollen Vorarbeiten gehört.

Wen Sie informieren müssen:

		erledigt am
↪	Baubeginnanzeige und Bauleiternennung an die Baurechtsbehörde abschieken	
↪	Anträge zur vorübergehenden Sperrung öffentlicher Verkehrsflächen (Anschlüsse) oder dauernde Sperrung (fehlende Bau- und Lagerfläche) beim Amt für öffentliche Ordnung stellen.	
↪	Absperrung und Nachtsicherung besorgen oder beim Fachunternehmen (z.B. Erdbau) in Auftrag geben.	
↪	Wasser- und Kanalanschluss-Antrag beim Amt stellen (Architekt fragen).	
↪	Antrag auf Baustromanschluss mit Zählermontage (vom Elektriker) beim Elektrizitätswerk stellen.	
↪	Antrag auf Telefon- und Kabelanschluss bei der Post stellen.	
↪	Geometer oder je nach Bundesland Architekten mit der Einmessung des Gebäudes beauftragen. Dazu ist das Schnurgerüst vorzubereiten, auf dem Höhen und Kontur markiert werden. Über das Schnurgerüst und das dazu erforderliche Bauholz sprechen Sie mit dem Bauinstrukteur.	
↪	Werkzeuge, Bauholz, ggf. Bauhütte und Baustellen-WC kaufen oder mieten.	
↪	Richten Sie die Baustelle nach den Angaben in der Bauanleitung bzw. denen des Bauinstrukteurs ein.	
↪	Ihre Terminplanung und Materialien durchschauen, damit Sie Materialbestellungen ohne Verzögerung termingerecht vornehmen können. Bei den Lieferanten nach Lieferzeiten, Liefermenge und Preisen informieren und diese mit den geplanten Kosten vergleichen.	
↪	Vor- und zurückrechnen, damit Sie bezogen auf die Lieferfristen Ihres Lieferanten die Abrufzeiten für die Teilbausätze/Materialien einhalten und termingerecht geliefert werden kann.	
↪	Bei Ihrem Finanzierungsgeber und der baukontenführenden Bank die Bereitstellung ausreichender Mittel für die erste Bauphase sicherstellen. Orientierung gibt Ihnen eine Kostenübersicht, die bei öko-domo angefordert werden kann. (Quelle: öko-domo GmbH, 76829 Landau, Am Kugelfang 1, Telefon 0800/6356366, Telefax 0800/6356367, E-Mail: info@oeko-domo.de, Internet: www.oeko-domo.de	

## 2. Sicherheit am Bau

### **Gesetzliche Unfallversicherung**

Nach den Vorschriften der Reichsversicherungsordnung (RVO) sind alle bei Bauarbeiten beschäftigten Arbeitnehmer – einschließlich der Helfer eines Bauherrn bei Eigenbauarbeiten – gegen Arbeitsunfall versichert, auch wenn sie nur vorübergehend tätig sind (§ 539 RVO). Eine private Haftpflicht- oder Unfallversicherung befreit nicht von der gesetzlichen Unfallversicherung. Der Baugenehmigung liegt ein Merkblatt über die gesetzliche Unfallversicherung bei.

### **Unfallversicherungsträger**

Für Bauvorhaben mit entgeltlicher Arbeit oder Bauvorhaben mit unentgeltlicher Hilfe, die nicht öffentlich gefördert sind, ist für die Versicherung die Berufsgenossenschaft zuständig. Für Bauvorhaben, die im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet werden, ist bei Selbsthilfearbeiten der Unfallversicherungsträger ein Gemeindeunfallversicherungsverband.

### **Beiträge zur gesetzlichen Unfallversicherung Beitragspflicht**

Wenn der Bau nicht im Rahmen des II. WoBauG entsteht oder fremde Arbeitskräfte gegen Entgelt oder andere Bezüge mithelfen; der Bauherr selbst muss sich in diesen Fällen zusätzlich versichern.

### *Beitragsfreiheit*

Entsteht der Bau öffentlich gefördert, so sind der Bauherr und seine mitarbeitende Ehefrau durch eine Eigenunfallversicherung der Stadt oder des Gemeindeversicherungsverbandes beitragsfrei versichert (§ 770 RVO).

Die Bauberufsgenossenschaft erhebt Beiträge automatisch, sofern die Anerkennung auf öffentlich geförderten Wohnungsbau nicht vorliegt.

Eine vorläufige Anerkennung auf steuerbegünstigten Wohnungsbau (§§ 82, 83 II. WoBauG) sollte sich der Bauherr so früh wie möglich ausstellen lassen (Landratsamt).

### **Bauberufsgenossenschaft**

Die Bauberufsgenossenschaft schickt dem Bauherrn automatisch einen Fragebogen zu. Dieser Erhebungsbogen ist vom Bauherrn auszufüllen und gegebenenfalls mit dem Bauleiter durchzusprechen.

Die Nichtbeantwortung führt zur amtlichen Einschätzung (Basis Baukostensumme der Baugenehmigung und 10% Eigenleistung). Ein Widerspruch ist möglich, wird jedoch entgeltliche Hilfe festgestellt, bleibt die amtliche Einschätzung gültig.

Vierteljährlich geht dem Bauherrn der Eigenbauerhebungsbogen zu. Der Bauherr trägt nur die tatsächlich geleisteten Stunden des ablaufenden Quartals ein. Die Beiträge ermitteln sich bei ordnungsgemäßer Meldung aus den geleisteten Stunden pro Arbeitskraft.

### **Versicherungsschutz**

Versichert sind Personenschäden aufgrund von Arbeitsunfällen. Der Versicherungsschutz erstreckt sich auf den Bauherrn, seine Angehörigen und die unentgeltlich oder auf Gegenseitigkeit tätig werdenden Hilfskräften. Als Berechnungsbasis zählen der Normalverdienst 1 Jahr vor dem Unfall und der Wert der geleisteten Helferstunden.

### **Unfallverhütungsvorschriften allgemein**

Die Unfallverhütungsvorschriften gehören zu den allgemein bekannten Regeln der Baukunst. Sie gelten auch für den Eigenbauunternehmer; insofern ist er dem ausführenden Unternehmen gleichgestellt (Allg. Vorschriften § 2).

### **Unfallverhütungsvorschriften Bauarbeiten**

#### **Bauleiter**

Die Bauordnung verlangt für jedes Bauvorhaben einen verantwortlichen Bauleiter. Dieser überwacht die ordnungsgemäße Ausführung nach den Bauvorschriften, sowie den Betrieb und die Sicherheit der Baustelle und ist für die Brauchbarkeit, also die Qualität der Baustoffe und Bauteile, verantwortlich und haftbar.

Diese Arbeit, die Sachkunde und Erfahrung verlangt, wird laut Honorarverordnung für Architekten mit 31 % des Architektenhonorars, aber mindestens 2% der Bausumme honoriert.

Im Rahmen des Service-Paketes steht der Bauleiter gegen eine kostengünstige Pauschale zur Verfügung.

### Maßnahmen der Unfallverhütung

Baugruben und Leistungsgräben sind entsprechend den Boden- und den Wasserverhältnissen sowie den Auflasten so abzuböschten oder fachgerecht zu verbauen, dass eine Gefährdung durch abrutschende Bodenmassen nicht eintreten kann:

- bis 1,25 m Tiefe senkrechte Wände ohne Verbau
- bis 1,75 m Tiefe die oberen 50 cm abschrägen oder aussprießen.

Der Elektro-Baustellenanschluss darf nur durch Elektrofachleute ausgeführt werden.

Deckenbalken sind vor Einlegen der Deckensteine mit Hilfe von Jochen oder Sprießen abzustützen. Zum Begehen der Deckensteine sind Laufbohlen zu verwenden.

Auf der Baustelle muss ein Verbandskasten und eine Anleitung für erste Hilfe bereitliegen.

Ferner müssen Einrichtungen vorhanden sein, die ein Abstürzen von Personen verhindern, z.B.: an Wänden, Bodenöffnungen, Vertiefungen und nicht durchtrittsicheren Abdeckungen, die im Arbeits- und Verkehrsbereich liegen; an freiliegenden Treppenläufen und Treppenabsätzen ab 1,0 m Höhe; an den sonstigen Arbeitsplätzen und Verkehrswegen ab 2,0 m Höhe und ab 5,0 m Höhe, sofern die Arbeitsplätze auf Geschossebenen liegen und dabei mindestens 1,0 m von der Absturzkante entfernt sind – dies gilt nicht beim „Über die Hand“ Mauern, Zimmern, Betonieren, Schalen und Rüsten. Angaben zu den Arbeits- und Schutzgerüsten finden sich in den Anhängen zur Unfallverhütungsvorschrift Bauarbeiten.

Persönliche Schutzausrüstung (Allg. Vorschriften § 4), u. a. Schutzhelm als Kopfschutz bei Bauarbeiten; Sicherheitsschuhe / Sicherheitsgummistiefel bei Rohbauarbeiten; Schutzbrillen bei Schleif-, Schneide- und Stemmarbeiten.

### Sicherung der Baustelle

Vor dem ersten Spatenstich sollte der Bauherr gründlich die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft durchlesen und sie mit dem verantwortlichen Bauleiter durchsprechen. Dieser ist für die Sicherheit am Bau verantwortlich und muss die nötigen Vorschriften und Verhaltensmaßregeln erklären. Wichtig ist folgender Hinweis:

Aus Haftpflicht-Gründen ist das Grundstück und somit die Baustelle unbedingt einzuzäunen. Das Schild „Betreten der Baustelle verboten“ entbindet nicht von der Haftung. Es braucht nicht gleich eine Mauer errichtet zu werden; ein Maschendrahtzaun tut es auch. Wichtig ist, dass in jedem Fall eine Einfriedung erschaffen wird, die nicht unbeabsichtigt und nicht ohne deutliche Mühe überwunden werden kann.

Wer einen Zaun freiwillig überklettert oder ihn durch teilweise Zerstörung überwindet, kann keine Haftungsansprüche stellen, er hat sich selbst bewusst und gewollt in Gefahr begeben, ist in ein abgeschlossenes Grundstück gewaltsam eingedrungen.

Neben der Bedeutung bei der Haftpflicht hat dieser Zaun auch noch eine andere Wirkung. Sollte von der umfriedeten Baustelle etwas gestohlen werden, so wird aus einem einfachen Diebstahl ein schwerer, das ist Einbruch. Der Zaun als Umfriedung eines Grundstücks ist die Voraussetzung dafür, dass ein strafverschärfender Einbruch vorliegt.

### Sicher bis zum Einzug und auch darüber hinaus

Der lange Weg der Bauzeit bis zum Einzug in das eigene Haus ist mit Risiken verbunden, mit unvorhersehbaren Schäden, die das Vermögen aufzehren können, wenn kein Versicherungsschutz besteht. Deshalb unsere Empfehlungen hier zu den üblichen Versicherungen.

#### 1. Bauherren-Haftpflicht-Versicherung

Alle möglichen Gesetze, insbesondere das Bürgerliche Gesetzbuch, die Reichsversicherungsordnung und bauspezifisch die Verdingungsordnung für Bauleistungen regeln die Haftung für den Bauherrn, der auf eigene Rechnung und Verantwortung bauen lässt bzw. entscheidend das Baugeschehen beeinflusst. Davon müssen Sie bei Ihrem Bauvorhaben ausgehen.

Also sollten Sie zur Abwendung unberechtigter Ansprüche und natürlich Bezahlung berechtigter Ansprüche eine Bauherren-Haftpflicht-Versicherung abschließen. Bemessen an der möglichen Höhe von Schäden ist die Prämie mit 0,65 bis 1,4 % von der Bausumme gering. Bei der Kombination mit einer Bauwesenversicherung reduziert sich die Prämie nochmals erheblich.

Um nur zwei Beispiele zu nennen: Kinder spielen trotz aufgestellter Warnschilder in der Baugrube oder im Bau und verletzen sich.

Oder Sie haben nicht persönlich oder durch einen sachkundigen Vertreter eine eher gefährliche Arbeit nicht überwacht, was aber von Ihnen verlangt wird, obwohl es fast unmöglich ist. Mit der Versicherung sind Sie diese Sorgen los.

#### 2. Die Bauwesen-Versicherung

Mit dieser notwendigen Versicherung decken Sie Schäden durch höhere Gewalt, z.B. Witterungseinflüsse und auch mutwillige Zerstörungen und Diebstahl eingebauter Teile ab. Die Versicherung zahlt, wenn Ihnen durch starken Regenfall die Baugrube absäuft oder der montierte Heizkessel aus dem verschlossenen Haus nach dem brutalem Abschneiden der Leitungen gestohlen wird.

#### 3. Die Rohbau-Feuerversicherung

Brand, Blitzschlag oder eine Explosion können auch den Rohbau treffen. Also sollte auch dieses Risiko abgedeckt sein. Die Versicherer stellen diese Versicherung meist prämienfrei zur Verfügung, wenn die endgültige Gebäudeversicherung für mindestens 5 Jahre abgeschlossen wird.

#### 4. Beim Einzug alle Gebäude-Versicherungen unter Dach und Fach bringen

Die Versicherer unterscheiden da fein und geschäftssinnig die Gefahren: Frostschäden, Feuer, Leitungswasserschäden u. a., die durch Witterungs- und andere Einflüsse entstehen können. Damit nicht genug, es kann auch zu sogenannten Elementarschäden kommen, wie z.B. Überschwemmungen, oder Öl dringt nach einem Tankschaden in das Erdreich ein, oder ein Besucher kommt durch schlechte Beleuchtung auf dem Weg vor dem Haus zu Fall. All das sollte sinnvollerweise im angemessenen Rahmen versichert sein, damit Sie ruhig schlafen können.

Bei der Vergabe von Gewerken und Bau-Einzelleistungen auf die allgemeinen Vertragsbedingungen achten

Das Beste was Sie tun können, ist in Verträgen neben der VOB (Verdingungsordnung für Bauleistungen) die Regelungen des BGB zu vereinbaren. Die folgenden Punkte empfehlen wir Ihnen zur besonderen Beachtung:

1. Sollte das Leistungsverzeichnis die zu vereinbarenden Bauleistungen nicht detailliert genug beinhalten, dann machen Sie besser eine detaillierte Beschreibung und diese zur Anlage zum Vertrag.
2. Achten Sie auf Formulierungen im Vertrag, die Sie in irgendeiner Weise als Auftraggeber einschränken könnten.
3. Machen Sie die Abnahme wie unter Punkt 1 beschrieben und verzichten Sie nicht auf vereinbarte Leistungen. Sollten diese sich erübrigt haben, dann verlangen Sie den dafür genannten Betrag zurück.
4. Nach VOB haben Sie Anspruch auf eine 2jährige Gewährleistung, Verhandeln Sie vielleicht eine längere Gewährleistungsfrist von regelmäßig 5 Jahren.
5. Wenn Sie das Bauvorhaben in kurzer Zeit fertigstellen müssen, dann sollten Sie den Arbeitsbeginn und die Übergabe und evtl. eine Vertragsstrafe für Terminüberschreitungen vereinbaren.
6. Manche Konstellationen machen es erforderlich, einen Vertrag zu kündigen. Bevor Sie diesen Schritt machen, sollten Sie sich mit dem Architekten oder einem Rechtsanwalt beraten. Am besten, man einigt sich gütlich.
7. Die für die Mängelbeseitigung erforderliche Zeit löst eine Verjährungshemmung aus, d.h., um diese Zeit ist die Gewährleistungszeit unterbrochen. Ähnlich ist es bei der Verjährungsunterbrechung, die durch ein Gerichtsverfahren ausgelöst sein kann.
8. Wenn Sie mehrmals mit Fristsetzungen schriftlich erfolglos die Mängelbeseitigung verlangt haben, dann können Sie einen Ersatzhandwerker bestellen und den säumigen Handwerker aus seiner Gewährleistungsgarantie in Anspruch nehmen.