

KONSUMENTENINFO



BAUEN OHNE ÄRGER

www.ak-konsumenten.info

AK
Oberösterreich

VORWORT

Bauen ohne Ärger – das ist gar nicht leicht. Denn das Bauen oder Sanieren eines Eigenheims stellt schon für jene eine große Herausforderung dar, die bereits einige Erfahrung sammeln konnten. Und erst recht für jene, die so etwas zum ersten Mal in Angriff nehmen.

Die Probleme beim Bauen sind nicht nur technischer Art. Auch rechtliche Probleme und Finanzierungsprobleme haben oft gravierende Auswirkungen. Denn es geht ja um viel Geld. Im schlimmsten Fall kann das Bauen sogar die Existenz bedrohen – wenn beispielsweise die Baufirma in Konkurs geht und einen halbfertigen oder mangelhaften Bau zurücklässt. Der Rechtsanspruch auf Fertigstellung oder Mangelbeseitigung ist dann meist faktisch nicht mehr durchsetzbar. Die Kosten sind enorm.

Die Gefahr, in eine solche oder ähnliche Situation zu geraten, kann aber stark verringert werden. Überhaupt lassen sich die Probleme beim Bauen fast immer vermeiden oder gut bewältigen, wenn sie rechtzeitig bekannt sind. Das setzt sachkundige Information voraus. Information zu rechtlichen Fragen, Finanzierungsfragen und technischen Fragen. Information, die Ihnen u.a. diese Broschüre bieten will. Damit Ihnen das Bauen keinen Ärger macht, sondern Freude.



Dr. Josef Peischer
AK-Direktor

Dr. Johann Kalliauer
AK-Präsident

Rudolf Anschober
Landesrat

Inhaltsverzeichnis

Grundstückskauf	4
Planung der Bauausführung	5
Ausschreibung – Vergleichbare Angebote	5
Auftragserteilung	6
Versicherungen	6
Bauvertrag	7
Fertigstellung	9
Sonderfall Bauträgervertrag	10
Baumängel	12
Finanzierung	13
Wohnbauförderung	15
Bankgarantie (Avalkredit)	15
Energiesparendes Bauen	16
Ökologische Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen.	21
Energieberatung für Neubau und Sanierung	23

BAUEN OHNE ÄRGER

Grundstückskauf

Bauauflagen, Aufschließung

Vor der Kaufentscheidung sollten Sie sich bei der zuständigen Gemeinde nach Bauauflagen (Bebauungsweise, Dachneigung) und nach den Aufschließungsgebühren (für den Anschluss an das Kanal- und Wassernetz, allenfalls auch für den Wärmeanschluss) erkundigen.

Bodenbeschaffenheit, Zufahrt

Die Beschaffenheit des Bodens auf dem Baugrundstück beeinflusst die Herstellungskosten für den Keller. Erkundigen Sie sich bei der Gemeinde und den Nachbarn nach der Bodenbeschaffenheit! Bei Unklarheit ist ein Bodengutachten zu empfehlen. Sollte der Boden nicht den ortsüblichen Gegebenheiten entsprechen und dadurch Mehrkosten erforderlich sein, sind diese von Ihnen zu tragen!

Abklären sollten Sie auch die Möglichkeit, mit schweren LKW zum Grundstück zuzufahren. Die Befestigung der erforderlichen Zufahrt kann zu beträchtlichen Mehrkosten führen.

Weiters sind die Kosten für die Errichtung eines Bauprovisoriums (Anschluss für Strom und Wasser während der Bauphase) zu berücksichtigen.

Grundbuchauszug

Holen Sie vor dem Kauf des Grundstücks einen Grundbuchauszug beim zuständigen Bezirksgericht!

Grundstück nur mit Bauauftrag

Manchmal treten Bauträger als Grundstücksverkäufer/-innen oder Vermittler/-innen auf, die ein Grundstück nur unter der Bedingung verkaufen, dass sie selbst mit der Bauausführung eines bereits vorgeplanten Hauses beauftragt werden. Muss die Erwerberseite in diesem Fall mehr als 150 Euro pro Quadratmeter der Nutzfläche vor der Fertigstellung bezahlen, sind die Schutzbestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) anzuwenden. Diese Schutzbestimmungen sollen die Erwerberseite im Falle der

Insolvenz des Bauträgers vor dem Verlust ihrer Zahlungen schützen. Da manche Bauträger die gesetzlichen Vorschriften nicht einhalten, sollten Sie den Vertragsentwurf durch eine Rechtsanwaltskanzlei oder ein Notariat überprüfen lassen und das Honorar dafür vorher schriftlich vereinbaren (siehe unten)!

Planung der Bauausführung

Vor der Planung sollte der Höchstbetrag, den Sie für den Bau aufwenden wollen, festgelegt und das Planungshonorar schriftlich fixiert werden.

Beachten Sie, dass Planungsaufträge entgeltlich sind, wenn nicht ausdrücklich eine Gratisleistung vereinbart wurde oder wenn nicht das Unternehmen den Plan von sich aus – als Grundlage für sein Angebot – erstellt.

Nicht nur mit der Planung, sondern auch mit der Ausschreibung und Bauleitung sollten Sie ein qualifiziertes Planungsbüro, den planenden Baumeisterbetrieb oder das planende Architekturbüro beauftragen. Die Kosten dafür können meist durch Einsparungen, die bei geschickter Auftragsvergabe, Vermeidung von Mängeln oder besserer Terminkoordination zu erzielen sind, hereingebracht werden.

Ausschreibung – Vergleichbare Angebote

Richten Sie das vom Architekturbüro oder Bauleiterbetrieb erstellte Leistungsverzeichnis mit gleichem Inhalt an mehrere bauausführende Anbieter (Ausschreibung)! Nur so ist ein Kostenvergleich möglich. Prüfen Sie mit seiner Hilfe aber auch, ob das erhaltene Angebot vollständig ist!

Kostenerhöhungen sind häufig auf ungenaue Leistungsverzeichnisse und Zusatzaufträge oder auf nachträgliche Umplanungen zurückzuführen.

Angebot, Kostenvoranschlag, Pauschalpreis

Beim Kostenvoranschlag berechnet das Unternehmen, welche Kosten es für eine Leistung verrechnen würde. Im Gegensatz zu einem Angebot bietet es damit nicht zwangsläufig die tatsächliche Ausführung an.

Wird der Kostenvoranschlag für eine Privatperson erstellt, ist er gratis, wenn nicht im Vorhinein auf die Kostenpflicht hingewiesen

wurde. Angebote (Offerte) sind nach der Rechtsprechung gratis, weil sie im Interesse des Unternehmens liegen, das sich einen Auftrag erhofft.

Auftragserteilung

Mit der Ausführung der Bauarbeiten sollten Sie einen Fachbetrieb als Generalunternehmen beauftragen. Dieser haftet dann auch für Fehler seiner Subunternehmen. Lassen Sie die Vertragsentwürfe und -bedingungen des Bauunternehmens von einer Rechtsanwaltskanzlei oder einem Notariat überprüfen, mit dem Sie zuvor eine schriftliche Honorarvereinbarung getroffen haben!

Zumindest bei größeren Bauvorhaben sollten Sie vor der Auswahl der Baufirma nach Referenzkunden fragen und sich bei diesen nach ihrer Zufriedenheit mit dem Bauunternehmen erkundigen. Es ist auch empfehlenswert, sich bei einem der Gläubigerschutzverbände über die finanzielle Situation der Baufirma zu informieren. Möglicherweise ist auch Ihre kontoführende Bank bereit, eine Bankauskunft (das ist eine Information über die Kreditwürdigkeit des Unternehmens) einzuholen. Ob das Unternehmen die erforderliche Gewerbeberechtigung hat, erfahren Sie – je nach Firmensitz – bei der jeweiligen Bezirkshauptmannschaft oder beim Magistrat.

Unterschreiben Sie den Bauauftrag erst nach Vorliegen der Baubewilligung oder halten Sie schriftlich fest, dass der Auftrag nur gilt, wenn diese erteilt wird! Machen Sie auch das Zustandekommen der benötigten Kreditfinanzierung oder die Genehmigung der beantragten Wohnbauförderung zur Vertragsbedingung!

Versicherungen

Auch während der Bauphase kann ein Gebäude durch Feuer oder andere Elementarereignisse zerstört oder beschädigt werden. Schutz dagegen bietet eine Rohbauversicherung. Wenn die Auftraggeberseite am Bau – etwa durch die Mithilfe von Verwandten – Eigenleistungen erbringt, ist der Abschluss einer Bauhelfer-Unfallversicherung überlegenswert. Sie kann auch auf kurze Zeiträume (z.B. für einen Monat) abgeschlossen werden.

Bauvertrag

Der Bauvertrag sollte ein umfassendes Leistungsverzeichnis mit Massen- und Preisangaben sowie eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Arbeitsleistungen enthalten. Vollständigkeit und Inhalt des Leistungsverzeichnisses sollten Bauexperten/-innen Ihres Vertrauens (z.B. ein Architekturbüro oder planender Baumeisterbetrieb) überprüfen. Lassen Sie sich schriftlich garantieren, dass mit den angegebenen Leistungen das Bauwerk plangemäß errichtet werden kann!

Keine mündlichen Aufträge

Halten Sie Zusatzaufträge oder sonstige Vereinbarungen aus Beweisgründen immer schriftlich fest und vermerken Sie im Bauvertrag, dass ein Zusatzauftrag nur dann gültig zustande kommt, wenn er schriftlich erteilt wurde!

Ö-Normen

Erst durch eine entsprechende Vereinbarung werden die Ö-Normen Vertragsbestandteil. Zu diesem Zweck kann beispielsweise folgende Klausel in den Vertragstext aufgenommen werden: „Die technischen und vertraglichen Ö-Normen in ihrer derzeitigen Fassung sind Vertragsbestandteil. Geschuldet wird daher eine dem Stand der Technik, mindestens aber den anzuwendenden technischen Ö-Normen entsprechende Leistung. Anderslautende Vertragsklauseln, die die Position des Auftraggebers verschlechtern, sind ungültig.“

Eigenleistung

Bei Vereinbarungen, wonach sich die Auftraggeberseite zur Mithilfe verpflichtet, sind Streitigkeiten bei der Abrechnung vorprogrammiert, wenn der Umfang der Eigenleistung sowie die Qualifikation des Hilfspersonals nicht genau festgelegt werden. Wenn Sie sich auf eine derartige Vereinbarung überhaupt einlassen, sollte auch eine Überwachung durch den Polier der Baufirma schriftlich zugesichert werden. Es ist ratsam, sich die von den Helfern/-innen geleisteten Arbeitsstunden auf der Baustelle vom Polier bestätigen zu lassen (z.B. durch einen

schriftlichen Vermerk im Bautagebuch). Die größten Einsparmöglichkeiten durch Eigenleistungen sind übrigens beim Innenausbau gegeben. Der Abschluss einer Unfallversicherung für die beigestellten Helfer/-innen ist zu empfehlen.

Baustellenkoordinator

Um die Beachtung der Sicherheitsvorschriften und eine reibungslose Koordination der Arbeiten zu gewährleisten, muss ein Baustellenkoordinator bestellt werden, wenn Beschäftigte von zumindest zwei Unternehmen auf der Baustelle tätig sind. Vereinbaren Sie schriftlich, dass das Bauunternehmen (oder das Architekturbüro oder der Bauleiterbetrieb) diese Funktion übernimmt – möglichst ohne dafür ein zusätzliches Honorar zu verrechnen!

Ver- und Entsorgungsleitungen

Von den Aufschließungsgebühren zu unterscheiden sind die vom Bauunternehmen herzustellenden Anschlüsse für Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück oder auf öffentlichem Gut. Unklare Formulierungen in Verträgen machen oft nicht deutlich, ob diese Arbeitsleistungen im Angebot der Baufirma enthalten sind oder nicht.

Preis – Zahlungsplan

Vereinbaren Sie schriftlich einen Fixpreis und achten Sie auf eventuelle Indexklauseln, die zu einer Erhöhung der Preise führen können! Die in Verträgen vielfach enthaltene Klausel „Abrechnung erfolgt nach tatsächlichem Aufwand“ bedeutet, dass eine Überschreitung des Angebotes möglich ist.

Leisten Sie möglichst keine Vorauszahlungen oder lassen Sie sich diese zum Beispiel durch eine abstrakte, unwiderrufliche Bankgarantie der bauausführenden Firma absichern! Räumen Sie keinesfalls selbst der Baufirma eine abstrakte unwiderrufliche Bankgarantie ein!

Die Bankgarantie ist eine Möglichkeit, Vorauszahlungen abzusichern. Sie garantiert etwa, dass die im Bauvertrag festgelegten Leistungen auch erbracht werden. Die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Bankgarantie können unterschiedlich

geregelt sein. Prüfen Sie daher den Text sehr genau! Dieser sollte so abgefasst sein, dass Sie die Summe durch bloße Zahlungsaufforderung von der Bank erhalten.

Die Zahlung sollte nach Baufortschritt erfolgen (vergleiche Ratenplan im Bau trägervertragsgesetz). Zahlen Sie die vereinbarten Raten nur nach mangelfreier Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnitts! Es kommt vor, dass Baufirmen mit der Drohung, den Bau einzustellen, zu Vorauszahlungen drängen, obwohl sie selbst mit ihren Leistungen im Rückstand sind oder der jeweilige Bauabschnitt schwerwiegende Mängel aufweist. Ein solches Verhalten ist ein Alarmzeichen und kann auf Zahlungsschwierigkeiten der Firma hinweisen. Lassen Sie sich in diesem Fall rasch rechtlich beraten!

Haftrücklass – Absicherung für Mängel

Schriftlicher Vertragsbestandteil sollte auch ein Haftrücklass in Höhe von zumindest drei bis fünf Prozent des Auftragswertes sein. Das bedeutet: Sie können diesen Betrag vorerst vom Gesamtbetrag abziehen und einbehalten. Fällig wird er erst, wenn innerhalb von drei Jahren (Gewährleistungsfrist) keine Mängel aufgetreten sind. Sollte Ihnen von der Bau firma statt dessen eine Bankgarantie in Höhe des vereinbarten Haftrücklasses angeboten werden, achten Sie darauf, dass Sie diese im Bedarfsfall durch bloße Zahlungsaufforderung an die Bank – auch wenn ein Konkurs- oder Ausgleichsverfahrens gegen die Bau firma läuft – in Anspruch nehmen können!

Fertigstellung

Der Fertigstellungstermin muss unmissverständlich durch eine genaue Datumsangabe im Vertrag festgehalten werden.

Achten Sie darauf, dass der vor allem in Kaufverträgen über Fertighäuser häufig verwendete Begriff „schlüsselfertig“ nicht bedeutet, dass das Haus bezugsfertig ist! Meist ist etwa die Verlegung der Kanalrohre samt Anschluss an die Kanalisation nicht im Auftrag enthalten. Unter „bezugsfertig“ versteht man, dass die Bauarbeiten am Haus sowie für jene allgemeinen Teile des Gebäudes und der Wohnanlage, die für die Benützung erforderlich sind, auch tatsächlich abgeschlossen sind.

Übernahmeprotokoll

Die Abnahme (Übernahme/Übergabe) der vereinbarten Bauleistung ohne Vorbehalt löst den Übergang der Preis- und Leistungsgefahr, den Lauf der Gewährleistungsfrist und – wenn keine spezielle Zahlungsvereinbarung getroffen wurde – die Verpflichtung zur Zahlung aus. Wird die vereinbarte Leistung mangelhaft oder vereinbarungswidrig angeboten, können Sie die Übernahme verweigern, die Zahlung der Schlussrechnung zurückhalten und auf einer Verbesserung bestehen.

Haben Sie die Bauleistung vorbehaltlos übernommen, können Sie für offensichtliche, auch einem Laien erkennbare Mängel nachträglich keine Gewährleistungsansprüche geltend machen. Bei Bauarbeiten größeren Umfangs empfiehlt es sich auf jeden Fall, eine formelle Abnahme/Übernahme der Leistungen mit Hilfe eines „Übernahmeprotokolls“ zu vereinbaren.

Im Übernahmeprotokoll (Vorlage unter <http://www.ak-konsumenten.info> !) werden die bei der gemeinsamen Überprüfung festgestellten Mängel und der für die Mangelbehebung vorgesehene Termin schriftlich festgehalten. Bis zur ordnungsgemäßen Mangelbehebung können Sie grundsätzlich den gesamten noch offenen Rechnungsbetrag zurückhalten. Zumindest sollte die zurückbehaltene Summe ausreichen, um die Mangelbehebung notfalls von einem Fremdbetrieb ausführen zu lassen.

Sonderfall Bauträgervertrag

Das Bauträgervertragsgesetz (BTVG) schützt Käufer, die von einem Unternehmen (Bauträger) ein vorgeplantes Haus (oder eine Wohnung) samt Grundstück erwerben und vor Fertigstellung mehr als 150 Euro pro Quadratmeter der Nutzfläche bezahlen müssen. Auch wenn der Grundstückskauf nur vom Bauträger vermittelt wird, ist das BTVG anzuwenden.

Die Schutzbestimmungen im BTVG sehen eine Absicherung der vereinbarten Vorauszahlungen durch verschiedene Sicherungsmaßnahmen vor, um die Erwerberseite im Falle einer Insolvenz des Bauträgers vor großen finanziellen Verlusten zu bewahren. Dies kann durch schuldrechtliche Sicherung (z.B. Bankgarantie, Versicherung), durch grundbücherliche Sicherstellung in Verbindung mit einem Ratenplan oder durch pfandrechtliche Sicherung (Hypothek) erfolgen.

Eine der im Gesetz vorgesehenen und häufig angewendeten Sicherungsmöglichkeiten ist die grundbücherliche Sicherstellung des Rechtserwerbs in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan. Es gibt zwei Varianten des Ratenplanes:

Ratenplan A

15 Prozent bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung

35 Prozent nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches

20 Prozent nach Fertigstellung der Rohinstallationen

12 Prozent nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich Verglasung

12 Prozent nach Bezugsfertigstellung oder nach vereinbarter vorzeitiger Übernahme

4 Prozent nach Fertigstellung der Gesamtanlage

Der verbleibende Rest von 2 Prozent ist nach Ablauf von drei Jahren zu zahlen. Zusätzlich muss der Bauträger eine schuldrechtliche Sicherheit für alle vermögenswerten Nachteile, die durch den Konkurs des Bauträgers entstehen können, in Höhe von mindestens 10 Prozent des Preises vorlegen (z.B. Bankgarantie).

Ratenplan B

10 Prozent bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung

30 Prozent nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches

20 Prozent nach Fertigstellung der Rohinstallationen

12 Prozent nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich Verglasung

17 Prozent nach Bezugsfertigstellung oder nach vereinbarter vorzeitiger Übernahme

9 Prozent nach Fertigstellung der Gesamtanlage

Der verbleibende Rest von 2 Prozent ist nach Ablauf von drei Jahren zu zahlen.

Ob die Schutzbestimmungen des BTVG in Ihrem Vertrag enthalten sind, sollten Sie im Zweifelsfall durch eine Rechtsanwaltskanzlei oder ein Notariat prüfen lassen. Gravierende Verletzungen der gesetzlichen Informations- und Sicherungspflichten des Bauträgers können die Erwerberseite dazu berechtigen, vom Vertrag zurückzutreten oder eine Vertragsaufhebung zu verlangen (Teilnichtigkeit des Vertrages).

Baumängel

Vorbeugen

Um Baumängel bestmöglich vorzubeugen, sollten Sie einen planenden Baumeisterbetrieb, ein Architekturbüro oder ein qualifiziertes Planungsbüro mit der Bauleitung und Überwachung der Bauarbeiten beauftragen. Feuchte Keller kommen als Baumangel sehr häufig vor. Eine entsprechende Isolierung und Fundierung sollte daher bei der Planung und Angebotslegung berücksichtigt werden. Da eine nachträgliche Sanierung sehr schwierig ist, sollten Sie vor allem in der heiklen Phase des Kellerbaus für eine qualifizierte Bauüberwachung sorgen.

In Hinblick auf allenfalls später zu Tage tretende Mängel ist es ratsam, die Bauarbeiten fotografisch zu dokumentieren und ein Bautagebuch zu führen.

Bestehen Sie auf eine formelle Übergabe des Bauprojektes mittels Protokoll und halten Sie Mängel darin schriftlich fest! Werden vom Bauunternehmen gleichzeitig Zusagen über Art und Zeitpunkt der Mangelbehebung gemacht, ist eine schriftliche Bestätigung empfehlenswert.

Beheben

Stellen sich Mängel erst nach der Übergabe heraus, sollten Sie möglichst rasch, aus Beweisgründen am besten mit eingeschriebenem Brief, reklamieren. Einen Musterbrief finden Sie unter <http://www.ak-konsumenten.info> ! Tritt der Mangel innerhalb der ersten sechs Monate ab Übergabe auf, gilt nämlich die Vermutung, dass er schon bei Übergabe vorhanden war und somit die Voraussetzungen für einen Gewährleistungsanspruch erfüllt sind. Ist die Baufirma zur Mangelbehebung nicht bereit, können Sie mit Einschreibebrief eine angemessene Frist für die Mangelbehebung setzen und ankündigen, nach deren Ablauf ein anderes Unternehmen mit der Behebung der Mängel zu beauftragen. Die Kosten müssen Sie dann möglicherweise vor Gericht gegen das verantwortliche Unternehmen geltend machen. Die Gewährleistungsfrist beträgt drei Jahre. Innerhalb dieser Frist haftet das Bauunternehmen verschuldensunabhängig für Mängel an den von ihm durchgeführten Bauarbeiten, wenn diese schon bei Fertig-

stellung vorhanden waren, aber erst später – innerhalb der Gewährleistungsfrist – erkannt werden. Mängel, die auch für einen Laien offensichtlich sind, müssen schon bei Übernahme reklamiert werden.

Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist können Sie nur mehr Schadenersatzansprüche geltend machen (innerhalb von drei Jahren ab Kenntnis des Schadens und des Schädigenden). Dies setzt aber ein Verschulden der Baufirma am Entstehen des Schadens voraus.

Finanzierung

Gesamtkosten

Eine realistische Ermittlung der gesamten Kosten des Bauprojektes bildet die Grundlage für einen maßgeschneiderten Finanzierungsplan. Hilfreich sind in diesem Zusammenhang Checklisten, wie sie etwa von Banken oder im Internet angeboten werden. Damit stellen Sie sicher, dass auch anfallende Nebenkosten (Steuern, Gebühren, Anschließungskosten, Maklerprovisionen usw.) berücksichtigt werden. Vergessen Sie auch nicht auf die Kosten für die Einrichtung! Empfehlenswert ist es zudem, einen zusätzlichen Finanzpolster einzuplanen, um für allfällige Überschreitungen bei den Baukosten vorgesorgt zu haben.

Eigenmittel

Eine Finanzierung ohne Eigenmittel stellt ein beträchtliches Risiko dar und wird nur in Ausnahmefällen möglich sein. Werbeanzeigen oder Angebote, die eine Realisierung Ihres Wohntraumes auch ohne Eigenmittel und mit niedrigen monatlichen Belastungen versprechen, entpuppen sich oftmals als unrealistisch. Eine Faustregel besagt, dass die Eigenmittel rund ein Drittel der Gesamtkosten betragen sollten. Bei der Kreditvergabe gehen die Banken nämlich vom vermutlichen Marktwert im Falle eines Verkaufes aus (dem so genannten Beleihungswert), der in der Regel niedriger (mit rund 60 bis 80 Prozent der Investitionssumme) angenommen wird.

Haushaltsplan

Stellen Sie in einem Haushaltsplan Ihre Einnahmen und Ausgaben gegenüber, um Ihr monatlich frei verfügbares Einkommen zu ermitteln! Als Faustregel gilt, dass Sie höchstens zwei Drittel des monatlich frei verfügbaren Einkommens zur Rückführung der Kredite verwenden sollten. Das schafft Ihnen einen kleinen finanziellen Spielraum, um auch für unvorhergesehene Ereignisse (z.B. Kosten für Autoreparatur) gerüstet zu sein. Bedenken Sie, dass Wohnbaufinanzierungen sehr langfristig sind (20 Jahre und mehr) und Ihr Lebensstandard bei sehr engen Finanzierungen auf Dauer erheblich eingeschränkt wird! Checklisten von Banken oder Rechner im Internet unterstützen Sie bei der Ermittlung Ihres Haushaltsbudgets.

Finanzierungsalternativen

Holen Sie mehrere gleichartige Finanzierungsangebote ein und vergleichen Sie diese vor allem nach folgenden Kriterien:

Kosten (effektiver Jahreszinssatz, Gesamtkosten, Bearbeitungs- und Kontoführungsgebühren, Kosten für Risikoversicherung usw.)
Vertragsbedingungen (Zinsanpassungsklausel, verlangte Sicherheiten usw.)

Wohnbaufinanzierungen werden häufig durch eine Hypothek (also durch ein Pfandrecht auf einer Liegenschaft) oder durch eine hinterlegte Pfandbestellungsurkunde besichert. Da Hypothekarkredite ein geringeres Ausfallrisiko haben, sind sie günstiger als andere Kredite (z.B. Schalterkredit für Autokauf). Meistens ist im Finanzierungsplan eine Kombination der einzelnen Finanzierungsalternativen vorgesehen (z.B. Wohnbauförderung und Bankkredit oder Bauspardarlehen).

Baukonto

Zu Beginn eines Bauvorhabens wird häufig ein Baukonto zur Bezahlung von Rechnungen und Gebühren eingerichtet. Dabei handelt es sich um ein günstig verzinstes Girokonto mit Überziehungsmöglichkeit. Das Baukonto dient hauptsächlich zur Zwischenfinanzierung (etwa bis beantragte Mittel aus Wohnbauförderung ausbezahlt werden). Nach Eingang der erwarteten Gelder wird ein eventueller Restsaldo zumeist in einen Bankkredit umgewandelt.

Bankkredit

Wohnbaukredite der Banken sind üblicherweise in monatlichen Raten zurückzuzahlen und haben Laufzeiten zwischen 20 und 30 Jahren. Es können fixe oder variable Zinsen vereinbart werden. Mit jeder Ratenzahlung verringert sich die Kreditschuld und damit die Berechnungsbasis für die Zinsen. Endfällige Euro-Darlehen, bei denen während der Kreditlaufzeit nur die Zinsen beglichen werden, sind riskant – auf die Gefahren muss deshalb ausführlich hingewiesen werden.

Achten Sie darauf, welcher Zinssatz nach Ablauf einer allfälligen Fixzinsperiode oder nach einem kurzfristig gültigen Einstiegszinssatz zum Tragen kommt!

Bauspardarlehen

Der grundlegende Vorteil eines Bauspardarlehens ist die Zinsenobergrenze (derzeit 6 Prozent jährlich). Pro Person kann ein Bauspardarlehen von derzeit höchstens 180.000 Euro gewährt werden. Für ein Bauspardarlehen sind Eigenmittel erforderlich, die entweder angespart oder bei sofortigem Bedarf auch vorfinanziert werden können. Die Zeit bis zur konkreten Zuteilung des Darlehens kann durch ein Zwischendarlehen überbrückt werden.

Wohnbauförderung

Die Bedingungen der Wohnbauförderung werden von den Bundesländern geregelt. Die Förderung besteht hauptsächlich in Form von zinsgünstigen Darlehen oder Zuschüssen. Die Vergabe ist an bestimmte Auflagen gebunden (z.B. österreichische Staatsbürgerschaft, Einkommensobergrenze, Größe des Objektes). Die Möglichkeiten der Wohnbauförderung sollten jedenfalls in Ihre Finanzierungsüberlegungen einfließen. Details zu Förderungen und Förderstellen finden Sie unter <http://www.ak-konsumenten.info> !

Bankgarantie (Avalkredit)

Manche Firmen verlangen vor Projektbeginn eine Bankgarantie (Zahlungsgarantie). Dabei handelt es sich um ein abstraktes und in der Regel unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Bank. Für das Unternehmen bedeutet eine Zahlungsgarantie die Sicherheit, für seine erbrachten Leistungen die Zahlung zu erhalten. Aus

banktechnischer Sicht gewährt Ihnen die Bank einen Haftungskredit (die Bank haftet für Ihre Zahlungsverpflichtungen, prüft jedoch nicht, ob eine Bankgarantie zu Recht in Anspruch genommen wird oder nicht!). Dafür müssen Sie eine Haftungsprovision sowie einmalige Gebühren für die Ausfertigung der Bankgarantie bezahlen.

Weiterführende Informationen zum Thema Finanzierung finden Sie unter <http://www.ak-konsumenten.info> !

Energiesparendes Bauen

Ein energiesparendes Haus zu bauen bedeutet, durch optimale Gebäudeplanung und gute Wärmedämmeigenschaften die Wärmeverluste nach außen so gering wie möglich zu halten und durch eine Südausrichtung solare Gewinne zu nutzen.

Beschrieben wird die energetische Qualität eines Gebäudes mit so genannten Energiekennzahlen. So wie die Angabe des Benzinsverbrauchs pro 100 Kilometer verrät, wie sparsam ein Auto ist, ist z.B. die Nutzheiz-Energiekennzahl (NEZ) ein Maß für den jährlichen Heizwärmebedarf eines Hauses je Quadratmeter.

Wer energieeffizient und umweltfreundlich bauen will, sollte folgende Grundregeln beachten:

- kompakte Bauweise
- Südausrichtung des Gebäudes
- gut gedämmte Gebäudehülle
- Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung überlegen
- sorgfältige Bauausführung
- erneuerbare Energieträger nutzen

Diese Faktoren beeinflussen die Energiekennzahl wesentlich.

- Durch eine möglichst kompakte Bauweise (z.B. rechteckiger Grundriss und zwei Geschoße) bleibt die Gebäudeoberfläche klein, was die Wärmeverluste gering hält. Erker, Loggien, Dachgaupen, unbeheizte Dachräume, Balkone über Wohnraum usw. vergrößern die Außenflächen und damit die Wärmeverluste Ihres Hauses. Auch die Gesamtgröße Ihres Hauses beeinflusst wesentlich Ihre Energiekosten.
- Wenn vom Bauplatz her möglich, können Sie durch eine Südausrichtung des Gebäudes die Sonneneinstrahlung besser

nutzen (solare Warmegewinne über die Südfenster) – das senkt den Heizwärmebedarf.

- Gute Dämmeigenschaften der Wände und Decken zur Außenluft und zu unbeheizten Räumen sorgen ebenfalls für einen niedrigen Energiebedarf.
- Zusätzlich können die Lüftungswärmeverluste (Energie zum Aufwärmen der Frischluft) durch eine Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung verringert werden.
- Die Nutzung von erneuerbaren Energieträgern wie der Sonne senkt den Primärenergiebedarf.

In Oberösterreich gibt es derzeit beim Neubau von Eigenheimen drei Energieeffizienz-Kategorien: das OÖ. Niedrigenergiehaus mit einer Energiekennzahl (NEZ) von höchstens 45 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr, das OÖ. Niedrigstenergiehaus mit einer Energiekennzahl (NEZ) von höchstens 30 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr und das OÖ. Passivhaus mit einer Energiekennzahl (NEZ) von höchstens 10 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr.

Wie wird ein Gebäude zu einem sehr energieeffizienten Gebäude?

Erreicht werden kann eine niedrige Energiekennzahl durch eine gute Planung, die neben einer kompakten Bauweise auch die Nutzung der solaren Gewinne durch eine Südorientierung der Fensterflächen berücksichtigt. Voraussetzung sind sehr gute Wärmedämmeigenschaften der Gebäudehülle. Eine Komfortlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung verringert die Lüftungswärmeverluste. Weiters sollte auf die Vermeidung von Wärmebrücken bei sämtlichen Bauteilanschlüssen und Bauteilübergängen geachtet werden.

Was sind sehr gute Wärmedämmeigenschaften?

Gute Dämmeigenschaften der Bauteile (niedrige U-Werte) senken den Energiebedarf. Gute Wärmedämmung heißt z.B. Drei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung bei den Fenstern (U-Werte des gesamten Fensters von 1,0 bis 0,8 Watt pro Quadratmeter und Grad Kelvin), Dämmung der obersten Geschoßdecke mit mindestens 30 Zentimetern und der Kellerdecke mit mindestens 16

bis 20 Zentimetern Wärmedämmung. Bei den Außenwänden bedeutet gute Wärmedämmung beispielsweise ein 50 Zentimeter dicker hochwärmedämmender Hochlochziegel, ein 25 oder 30 Zentimeter dicker Hochlochziegel mit 16 bis 20 Zentimetern Dämmung oder eine Holzriegelwand mit 30 bis 35 Zentimetern Dämmung.

Wie funktioniert eine Komfortlüftung?

Sie passt die zugeführte Luftmenge genau dem hygienischen Frischluftbedarf an. Zusätzlich kann die in der Abluft enthaltene Wärme zur Vorerwärmung der Zuluft genutzt werden. Die Komfortlüftung gewinnt bis zu 90 Prozent der in der Abluft enthaltenen Energie zurück.

Luftdichtheit

Ein wichtiges Kriterium bei der Realisierung eines Niedrigstenergiehauses ist eine luftdichte Gebäudehülle. Sie sorgt dafür, dass Bauteile nicht übermäßig auskühlen, Bauschäden sowie Schimmelbildung vermieden werden und keine unkontrollierten Lüftungsverluste auftreten. Die Gebäudedichtheit wird idealerweise durch einen Luftdichtheitstest nachgewiesen.

Wärmebrücken

Wärmebrücken sind Schwachstellen des Gebäudes, bei denen an örtlich begrenzten Stellen mehr Wärme verloren geht als durch andere, gut gedämmte Flächen. Beim Bau eines Gebäudes ist es wichtig, Wärmebrücken möglichst zu vermeiden. Diese treten typischerweise vor allem an folgenden Bauteilübergängen auf:

- Fensteranbindung
(Laibung, Sturz, Fensterbrett, Rollladenkasten)
- Anbindung der Außen- und Innenwände an die Kellerdecke / Fundamentplatte
- Anbindung der Außenwände an die Dachkonstruktion.

Heizenergieträger und ökologische Mindestanforderungen

Die Nutzung erneuerbarer Heizenergieträger wie Pellets, Hack-schnitzel, Solarenergie und Umgebungswärme sowie Fernwärme liegt im Trend und wird auch durch das Land Oberösterreich gefördert. Folgende Kriterien hinsichtlich Heizenergieträger und folgende ökologische Mindestanforderungen sind für den Erhalt der Wohnbauförderung (Neubau) zu beachten:

- Einsatz eines der nachfolgend angeführten innovativen klimarelevanten Hauptheizsystems:
- Heizungssystem auf Basis emissionsarmer, biogener Brennstoffe (Pellets, Hackgut oder Stückholz)
- Elektrisch betriebenes Heizungswärmepumpensystem mit einer Jahresarbeitszahl von zumindest 4 (bei Luft-Wärmepumpen 3,5). Die Wärmepumpe wird mit Strom betrieben, der zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energieträgern (Händlermix) erzeugt wird.
- Elektrisch betriebenes Heizungswärmepumpensystem mit einer Jahresarbeitszahl von zumindest 4 (bei Luft- Wärmepumpen 3,5). Die Wärmepumpe wird mit einer thermischen Solaranlage mit mindestens 4 Quadratmetern Aperturfläche kombiniert, bei einer Energiekennzahl (NEZ) größer 30 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr mindestens 8 Quadratmeter Aperturfläche.
- Elektrisch betriebenes Heizungswärmepumpensystem mit einer Jahresarbeitszahl von zumindest 4 (bei Luft-Wärmepumpen 3,5). Die Wärmepumpe wird mit einer netzgekoppelten Photovoltaikanlage mit mindestens 1 Kilowattpeak kombiniert, bei einer Energiekennzahl (NEZ) größer 30 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr mindestens 2 Kilowattpeak.
- Fern- oder Nahwärme aus hocheffizienter Kraft-Wärme-Koppelungs-Anlage oder sonstiger Abwärme, die andernfalls ungenutzt bleibt.
- Fernwärme mit einem Anteil erneuerbarer Energie von zumindest 80 Prozent

- Erdgas-Brennwert- oder Flüssiggas-Brennwert-Anlage in Kombination mit einer thermischen Solaranlage mit mindestens 4 Quadratmetern Aperturfläche, bei einer Energiekennzahl (NEZ) größer 30 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr mindestens 8 Quadratmeter Aperturfläche.
- Erdgas-Brennwert-Anlage betrieben mit zumindest 30 Prozent Biogas, bei einer Energiekennzahl (NEZ) größer 30 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr zumindest 60 Prozent Biogas.
- Kohle, Heizöl und Elektroheizungen dürfen als Hauptheizsystem nicht verwendet werden.
- Folgende ökologische Mindestkriterien sind einzuhalten:
- HFKW-freie und HFCKW-freie Wärmedämmstoffe und Baustoffe
- Selbsttätig wirkende Einrichtungen zur raum- oder zonenweisen Regelung der Raumtemperatur (z.B. Thermostatventil)
- Niedertemperaturverteilsystem (Vorlauf-/Rücklauftemperatur höchstens 55/45 Grad Celsius)
- Bei Umwälzpumpen sind gemäß Energieverbrauchs-Kennzeichnung (EU-Energie-Label) nur Pumpen der Klasse A, A+ und A++ zulässig.
- Ein wassergetragenes Heizsystem ist vorzusehen (ausgenommen bei Passivhäusern).
- Elektrische Durchlauferhitzer zur Warmwasser-Bereitung sind nicht zulässig.
- Ein Nachweis über die einzuhaltende Vermeidung der sommerlichen Überwärmung ist auf Verlangen vorzulegen.
- Luftdichte Gebäudehülle
- Vermeidung von Zirkulationsleitungen für die Warmwasserversorgung
- Fachgerechte hydraulische Einregulierung der Wärmeverteilungs- und Wärmeabgabe-Systeme

Ökologische Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen

Ökologische Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen werden immer mehr eingesetzt, weil sie die Umwelt schonen. Es gibt eine Reihe von Dämmstoffen, die ökologischen Kriterien entsprechen: Die Umweltbelastung und der Energiebedarf bei der Herstellung sind gering. Bei der Nutzung kommt es zu keiner gesundheitlichen Beeinträchtigung. Die Entsorgung ist unproblematisch oder eine Wiederverwendung möglich.

Neben den Materialeigenschaften (z.B. diffusionsoffen, feuchtigkeitsregulierend) ist beim Vergleich von Dämmstoffen auch die Wärmeleitfähigkeit ein wichtiges Kriterium. Je kleiner die Wärmeleitfähigkeit λ (in Watt pro Meter und Grad Kelvin) ist, umso besser ist die Dämmwirkung. Schlechtere λ -Werte können durch höhere Dämmstoffstärken ausgeglichen werden. Die Wärmeleitfähigkeit (λ -Wert) der folgenden beispielhaften ökologischen Dämmstoffe liegt in der Regel zwischen 0,04 und 0,045 Watt pro Meter und Grad Kelvin.

Schafwolle

Durch die natürliche Kräuselung, die hohe Elastizität und das feuchtdynamische Verhalten unterscheidet sich Schafwolle von anderen Faserdämmstoffen. Schafwolle nimmt bis zu 30 Gewichtsprozent an Feuchtigkeit auf, ohne dass sich die Wärmeleitfähigkeit wesentlich verändert.

Flachs

Dämmstoffe aus Flachs (und auch aus Hanf) besitzen eine hohe Formbeständigkeit. Sie schrumpfen im eingebauten Zustand nicht. Durch natürliche Bitterstoffe sind die Dämmstoffe von Natur aus gegen Schädlingsbefall durch Insekten oder Nagetiere geschützt.

Hanf

Bei der Herstellung von Dämmplatten und Dämmfilzen werden Hanf- und Flachsfasern häufig miteinander vermischt. Hanf ist wie Flachs von Natur aus gegen Schädlingsbefall geschützt.

Kork

Kork kommt vor allem aus den Korkeichenwäldern im Mittelmeerraum. Die Herstellung von Kork erfolgt durch Mahlen von geschälter Korkrinde zu Granulat, das mit Heißdampf behandelt wird. Durch Expansion des Granulats und Bindung durch die korneigenen Harze entstehen Blöcke, die nach einer Ablüftzeit zu Platten geschnitten werden.

Stroh

Stroh hat eine hohe Wärmedämmqualität. Der Aufwand für den Einbau bei der vorgefertigten Bauweise ist mit konventionellen Dämmstoffen vergleichbar.

Holzfaserdämmplatten

Holzfaserdämmplatten werden aus Schwach- und Resthölzern von Fichten oder Kiefern erzeugt. Holz und Holzwerkstoffe sind bauphysikalisch hochwertige Produkte.

Zellulose

Zellulose ist mit Flammenschutzmittel vermisches Altpapier und wird als Schüttung oder auch eingeblasen verwendet. Eine Verarbeitung durch einen lizenzierten Fachbetrieb ist empfehlenswert, da das richtige Einblasen von grundlegender Bedeutung für die Dämmwirkung ist.

Für die Verwendung von ökologischen Dämmstoffen gibt es bei Neubau und Sanierung Förderungen des Landes Oberösterreich.

Energieberatung für Neubau und Sanierung

Nutzen Sie das umfassende produktunabhängige Beratungsangebot des OÖ. Energiesparverbandes! Um welche Energiefragen es in der Beratung auch geht, die Energieberater/-innen geben Ihnen sachkundige und praxisnahe Antworten.

Beispiele für Fragestellungen in der Energieberatung:

- Sie planen den Neubau eines Einfamilienhauses?
- Sie denken an eine Sanierung Ihres Einfamilienhauses?
- Sie möchten Ihre Heizung erneuern?
- Sie wollen eine Solaranlage einbauen?
- Sie möchten Informationen über geeignete Energiesparmaßnahmen?
- Sie planen die Anschaffung energiesparender Elektrogeräte?
- Sie brauchen eine Auskunft zu Energieförderungen?

Welche Beratungsaktionen gibt es?

Telefonische Beratung

Manche Fragen können rasch beantwortet werden und lassen sich schon am Telefon klären. Dafür steht die kostenlose Hotline unter 0800/205206 zur Verfügung.

Energieberatung beim Neubau oder bei der Sanierung

Der Energiesparverband des Landes Oberösterreich bietet produktunabhängige und kostenlose Beratungen an. Sie finden in zwölf Beratungsstellen in ganz Oberösterreich statt. Eine vorherige Terminvereinbarung ist notwendig.

Auch ohne Terminvereinbarung wird in den Räumen des OÖ. Energiesparverbandes in Linz (Landstraße 45) zu den Bürozeiten (Montag bis Donnerstag: 8.00 Uhr bis 16.30 Uhr, Freitag: 8.00 Uhr bis 12.30 Uhr) beraten.

Wie kommen Sie zur Energieberatung?

per Telefon: Hotline 0800/205206 oder Tel. 0732/7720-14860

per E-Mail: energieberatung@esv.or.at

per Internet-Formular: www.energiesparverband.at

Geld sparen mit der AK!

Mit den Online-Rechnern der Arbeiterkammer Oberösterreich finden Sie die günstigste **Autohaftpflichtversicherung** oder den billigsten **Strom- und Gasanbieter**, das günstigste **Gehaltskonto**, das beste Sparangebot und den günstigsten Kreditanbieter.

Autofahrer, die einen Gebrauchten kaufen oder verkaufen wollen, können online den **Eurotaxwert**, also den Marktwert ihres Gebrauchten, ermitteln.

Mit dem Handytarifrechner finden Sie den günstigsten **Handytarif**.

Viele aktuelle Preisvergleiche (Heizöl, Pellets, ...) helfen Ihnen ebenfalls Geld sparen. Das alles sowie Infos zu Konsumentenrechtsfragen und **Musterbriefe** finden Sie unter

www.ak-konsumenten.info

Wir beraten Sie gerne

Tel.: 0732 / 6906-2

E-Mail: konsumenteninfo@akooe.at



Oberösterreich

Medieninhaber und Herausgeber:
Kammer für Arbeiter und Angestellte für OÖ,
Volksgartenstr. 40, 4020 Linz.
Satz: new typeshop, Linz
Druck: Gutenberg-Werbering Ges.m.b.H
Stand: März 2011