

www.readup.de/on/haus



E-BOOK
RATGEBER

HAUS KAUFEN, MIETEN, BAUEN

1	Bauen, kaufen oder Mieter bleiben?	4
2	Finanziellen Spielraum ermitteln	5
2.1	Ausgabensituation analysieren	6
2.2	So rechnet die Bank	6
2.3	Eigenkapital und seine Vorteile	6
2.4	Erwerbsnebenkosten	7
2.5	Erbbaurecht	8
2.6	Auf Rentenbasis ein Haus kaufen	8
2.7	Mit dem Erbteil ein Haus kaufen oder ein Haus bauen	8
3	Fördermittel vom Staat	8
3.1	KfW-Förderung über die Hausbank beantragen	9
3.2	Ein Energiesparhaus mit KfW-Förderung bauen	9
3.3	Energieeffiziente Sanierungsmaßnahmen mit KfW-Förderung	9
3.4	Eigenheimzulage	10
3.5	Wohn-Riester	10
3.6	Handwerkerleistungen steuerlich geltend machen	10
3.7	Lastenzuschuss bei Immobilieneigentum beantragen	10
4	Haustypen und Grundrisse	11
4.1	Wohnflächenbedarf ermitteln	11
4.2	Grundrissplanung nach der Sonne ausrichten	11
4.3	Raumaufteilung	11
4.4	Keller	12
4.5	Garage	12
5	Lage & Umfeld des neuen Hauses	12
6	Haus kaufen	13
6.1	Angebote finden	13
6.2	Makler & Provisionen	13
6.3	Richtig auswählen, schätzen & begutachten	14
6.4	Kaufpreisbestimmung einer Immobilie	14
6.5	Tipps für die Besichtigung	14
6.6	Detailbewertung einer Immobilie	14
6.7	Kaufvertrag & Notar	15
7	Haus bauen	16
7.1	Bauland-Suche: Gemeinden, Architekten & Bekannte	16

7.1.1	Standort-Recherche: Preise & Bauvorschriften	16
7.1.2	Bebauungsplan einsehen.....	16
7.1.3	Grundbuch einsehen	17
7.1.4	Beschaffenheit des Grundstücks prüfen	17
7.1.5	Erschließung klären	17
7.2	Architekt	17
7.2.1	Vertragliche Motivation.....	18
7.2.2	Baubetreuung	18
7.3	Bauträger	18
7.3.1	Aufgaben des Bauträgers	19
7.3.2	Bauträger als Generalunternehmer	19
7.4	Typenhaus und Fertighaus	19
7.4.1	Vorzüge eines Fertighauses	20
7.4.2	Fertighaus als Ausbauhaus	20
7.4.3	Kriterien der Fertighausplanung.....	20
7.5	Materialien: Stein oder Holz.....	20
7.6	Eigenleistung & Rabatt	21
7.7	Baugenehmigung.....	21
7.8	Was tun bei Baumängeln.....	22
7.8.1	Baumängeln vorbeugen.....	22
7.8.2	Baustellenbetretungsverbot.....	22
7.8.3	Abnahme der Bauleistungen	22
7.8.4	Zahlungen nur nach Baufortschritt.....	23
7.8.5	Rechte des Bauherrn bei Baumängeln	23
7.8.6	Einbeziehung der VOB	23
7.8.7	Keine Abtretung von Mängelansprüchen.....	24
7.8.8	Bauvertrag erst nach Grundstückerwerb	24
8	Haus mieten.....	24
8.1	Angebote finden	24
8.2	Makler & Provisionen	24
8.3	Mietvertrag.....	25

1 Bauen, kaufen oder Mieter bleiben?

Für viele ist der Traum von den eigenen vier Wänden ein Lebensziel. Wer es erreichen will, muss sich entscheiden, ob er ein Haus mieten oder ein eigenes Haus bauen, von einem Bauträger bauen lassen oder ein bereits bestehendes Haus kaufen möchte. Die an den Vermieter jeden Monat fällige Miete ist letztlich verlorenes Geld und muss auch aufgebracht werden, wenn der Mieter in Rente ist und wahrscheinlich mit weniger Haushaltsmitteln auskommen muss als vorher. Über die Jahre hinweg ist mit stetigen Mietsteigerungen zu rechnen, ohne dass der Mieter allzu viele Möglichkeiten hätte, die ebenfalls teils enorm steigenden Nebenkosten für Strom, Gas oder Wasser durch den Einsatz moderner technischer Mittel wie Sonnenenergie, Regenwassertank oder Kaminofen zu reduzieren. Dem Vermieter kann die Kostenbelastung seines Mieters gleichgültig sein, da er diese nicht selbst bezahlen muss, während er sich über die Miete seine Immobilie bezahlen lässt.

Diesen Vorsorgeüberlegungen steht oft allerdings die dann wieder abschreckende Wirklichkeit gegenüber, wenn sich Bauherren bei der Immobilienfinanzierung offenbar überschätzt oder wegen unvorhersehbarer Kosten verkalkuliert haben, zeitlebens mit einem Schuldenberg kämpfen müssen oder ihr Haus gar zwangsversteigert wird. Daher ist die Hemmschwelle für die eigene Immobilie groß. Es gilt eine Entscheidung zu treffen, die den gesamten Lebensweg bestimmen und Auswirkungen auf die Lebensgestaltung der nachfolgenden Generation haben kann.

Hier gilt es, den richtigen Weg zu finden. Dies geht nur mit den richtigen Informationen. Wer sich vor dem Start in das Abenteuer angemessen informiert und beraten lässt, kann Risiken vorhersehen und entsprechend planen. Er weiß, wo Stolperfallen liegen, welches Angebot in seiner persönlichen und wirtschaftlichen Situation tatsächlich sinnvoll ist und wie der Traum von den eigenen vier Wänden strategisch zielgerichtet geplant werden muss. Gerade heutzutage, wo die Vielfalt der Angebote und Möglichkeiten den Blick vernebelt, ist Information der Schlüssel zur eigenen Immobilie.

Ende 2005 wohnten fast 44 % aller Deutschen im Eigenheim. Erfahrungsgemäß muss ein Immobilieneigentümer in den ersten fünfzehn Jahren mit einer höheren finanziellen Belastung rechnen als ein Mieter. Danach dreht sich die Kostenbelastung. Während sie für den Mieter infolge von Mietsteigerungen ansteigen dürfte, zahlt der Eigentümer das Darlehen immer weiter ab, so dass seine Zinsbelastung sinkt und das Objekt nach etwa 25 Jahren abbezahlt ist.

Ein Mieter, der im Monat 500 EUR Miete entrichtet, beschert seinem Vermieter in der gleichen Zeit hingegen einen Betrag von 150.000 EUR. Wer dann seine Immobilie in einer Niedrigzinsphase finanziert, fährt besonders günstig. Anfang der neunziger Jahre lagen die Zinsen fast bei 10 %, im Frühjahr 2010 wurden Immobilienfinanzierungen mit einer

Zinsfestschreibung von 10 Jahren mit etwa 3 % angeboten. Allerdings muss der Eigentümer wiederum berücksichtigen, dass er seine Immobilie über die Jahre hinweg unterhalten und Reparaturen und Sanierungen selbst bezahlen muss. Dafür kann er wiederum mit einer fortlaufenden Wertsteigerung seiner Immobilie rechnen, die infolge steigender Material- und Lohnkosten erfahrungsgemäß an Wert gewinnt. Außerdem kann er von staatlichen Förderprogrammen profitieren, die den Bau von Niedrigenergiehäusern, Solaranlagen oder energetischen Sanierungsmaßnahmen belohnen. Steuerlich kann er jedes Jahr für Handwerkerleistungen 20 % des Handwerkerlohns bis 6.000 EUR einkommensteuermindernd geltend machen.

Immobilienigentum lohnt sich insgesamt auf jeden Fall dann, wenn der Bauherr eine hohe Miete zahlt, das Zinsniveau niedrig ist, Eigenkapital vorhanden ist und infolge der örtlichen Lage und der baulichen Ausführung eine Wertsteigerung des Objekts zu erwarten ist.

2 Finanziellen Spielraum ermitteln

Die Grundlage eines jeden Immobilienerwerbs, sei es ein Haus kaufen oder ein Haus bauen, ist eine fundierte und wirtschaftlich tragbare Finanzierung. Der künftige Immobilieneigentümer muss wissen, welche monatliche Belastung er über die Jahre hinweg verkraften kann. Zu viel Optimismus ist bei der Berechnung eher fehl am Platz. Natürlich können potentielle Lohnsteigerungen einkalkuliert werden. Wer den Zinssatz für zehn oder gar zwanzig Jahre festschreibt, hat den Vorteil, dass er für diesen Zeitraum seine Kostenlast kennt und konstant halten kann.

Bevor die ersten Bankkontakte hergestellt werden, ist es ratsam, sich die persönliche und wirtschaftliche Situation vor Augen zu führen. Jede Bank geht ebenso vor. Sie muss gemäß ihren gesetzlichen Vorgaben sicher stellen, dass der Kreditnehmer langfristig in der Lage ist, den Kredit zu bedienen. Unklarheiten und Unsicherheiten gehen zu Lasten des Interessenten. Daher gilt es, einen Kreditantrag strategisch vorzubereiten.

An erster Stelle gilt es das monatlich verfügbare Einkommen zu ermitteln. Maßgebend ist das Nettoeinkommen. Unregelmäßige Einnahmen aus Überstunden oder Sonntagsschichten sollten außen vor bleiben. Weihnachts- und Urlaubsgeld sollte eher für unvorhersehbare Ausgaben oder die allgemeine Lebenshaltung vorbehalten bleiben. Kindergeld, Mieteinnahmen oder eine Rente erhöhen das Nettoeinkommen. Wichtig ist, sich in der Lebenshaltung nicht allzu sehr einzuschränken und die Ausbildung der Kinder nicht zu gefährden. Um den sozialen Zusammenhalt in der Familie zu wahren, sollte auch ein Urlaub oder Freizeitaktivitäten möglich sein. Andernfalls wird der Traum vom Haus schnell zur Belastung.

2.1 Ausgabensituation analysieren

Dem verfügbaren Einkommen stehen die laufenden Ausgaben gegenüber. An erster Stelle stehen die Kosten für die Haushaltsführung, also Lebensmittel, Kleidung, Hausrat, Körperpflege und Telefon. Sie können mit einer realistischen Pauschale angesetzt werden. Ferner ist das Auto nebst Unterhalt und der Prämienaufwand für Versicherungen zu beziffern. Bestehen bereits Darlehensverpflichtungen, müssen die Monatsraten einbezogen werden. Für das neue Haus fallen Unterhaltungskosten an, die sich auch danach richten, ob man einen Neu- oder Altbau oder ein energetisch saniertes oder gebautes Objekt bewohnt. Hier kann auch auf Erfahrungswerte aus der bisherigen familiär bedingten Haushaltsführung zurück gegriffen werden. Die Miete entfällt, dafür kommt der Kapitaldienst für das neu aufzunehmende Immobiliendarlehen zum Ansatz, der aber erst am Schluss der Rechnung nach dem verfügbaren Einkommen angesetzt wird und die Höhe des maximal möglichen Darlehensbetrages bestimmt.

2.2 So rechnet die Bank

Die Banken verzichten oft auf diese detaillierte Einzelberechnung, die sie ohnehin nicht individuell nachvollziehen können und setzen Pauschalwerte an. Für Alleinstehende wurden bislang 550 EUR, für Ehepaare 850 EUR und für jedes Kind 200 EUR zugrunde gelegt. Daraus ergibt sich, dass eine Familie mit einem Kind etwa 1.50 EUR als Haushaltsgeld benötigt.

Wenn Einkommen und Ausgaben feststehen, ergibt sich der verfügbare Betrag, den der Bauherr jeden Monat für die Darlehensbedienung verwenden kann. Teils setzen die Banken für den Kapitaldienst einen höheren Zinssatz an, als den, den sie für das Darlehen aktuell gewähren würden, um ihr Risiko weiter einzuschränken und die Belastbarkeit des Kreditnehmers auszureizen.

2.3 Eigenkapital und seine Vorteile

In einem weiteren Schritt ist festzustellen, ob und inwieweit Eigenkapital vorhanden ist, das der Bauherr in die Finanzierung einbringen kann. Allgemein gilt, dass eine Eigenkapitalquote von 20 % erwartet wird. Eine 100 % Finanzierung ist zwar grundsätzlich möglich, kommt aber meist eher nur bei hohen Einkommen in Betracht. Wer Eigenkapital einbringt, zeigt zusätzlich sein Verantwortungsbewusstsein und wird mit teils besseren Zinssätzen bedient. Vor allem muss der Beleihungswert des Objektes nicht vollständig ausgereizt werden. Die Bank gewährt ein Darlehen im ersten Rang des Grundbuches nur bis etwa 60 % des Beleihungswertes. Für die restliche Finanzierung verlangt sie infolge des ansteigenden Risikos einen höheren Zinssatz. Wer die Möglichkeit hat, sollte die Elterngeneration um die Auszahlung eines Teils des Erbteils oder des Pflichtteils bitten. Im Idealfall zieht ein Elternteil mit in das neue Objekt ein. Bei einer finanziellen Beteiligung kann dann ein lebenslanges

Wohnrecht eingetragen werden. Problematisch ist es, nicht versteuertes Schwarzgeld einzubringen, da das Finanzamt prüft, woher das Geld für die Finanzierung stammt.

Ansonsten sollte es so sein, dass der Bauherr im Idealfall frühzeitig einen Bausparvertrag angespart hat oder eine Lebensversicherung oder einen Wohn-Riester-Vertrag oder eine andere Wertanlage besitzt, die er in die Finanzierung als Eigenkapital einbringen kann. Auch Eigenleistungen können Eigenkapital ersetzen. Wer sich handwerklich dazu in der Lage fühlt oder gar ein Elternteil dafür einspannen kann, kann einzelne Gewerke wie Tapezieren, Sanitärinstallation oder Fliesenlegen selbst ausführen und spart den Handwerker. Diese Muskelhypothek darf aber keinesfalls überschätzt und zu optimistisch bewertet werden.

2.4 Erwerbsnebenkosten

Unter diesen Gegebenheiten ergibt sich der maximal mögliche Finanzierungsbetrag für das Objekt. Zusätzlich müssen, um ein Haus zu kaufen oder ein Haus zu bauen, aber auch noch die Erwerbsnebenkosten berücksichtigt werden. Auch diese müssen bezahlt werden. Meist sind Banken kaum bereit, sie in die Finanzierung mit einzubauen, da sie den Beleihungswert zusätzlich ausreizen. Beim Kauf einer neuen Immobilie fällt die Grunderwerbssteuer an, die in den Bundesländern unterschiedlich hoch ist und Anfang 2011 erneut erhöht wurde. Sie beläuft sich bis auf 5,5 % des Kaufpreises. Der Kaufvertrag muss vor dem Notar beurkundet werden. Zusätzlich muss bei einer Bankfinanzierung zugunsten der Bank eine Grundschuld notariell bestellt und in das Grundbuch eingetragen werden. Notar und Grundbuchamt berechnen dafür Gebühren. Sie sind grob mit 1,5 % des Kaufpreises zu beziffern.

Wenn ein Makler einbezogen war, verlangt er eine Provision, die je nach Vereinbarung bei mindestens 3,48 % des Kaufpreises liegen dürfte. Die finanzierende Bank berechnet für die Sachbearbeitung und Bewilligung des Darlehens oft eine Bearbeitungsgebühr und eine Gebühr für die Wertermittlung der Immobilie. Je nachdem, ob sie einen fremden Gutachter beauftragt oder selbst die Einschätzung vornimmt, fallen unterschiedliche Kosten an. Oft muss auch eine Restschuldversicherung abgeschlossen werden, die den Kreditnehmer gegen Arbeitslosigkeit und Krankheit absichert, oft aber in den Kreditbetrag einbezogen werden kann.

Wird eine bestehende Immobilie gekauft, bestimmt neben dem Kaufpreis für Grundstück und Objekt der Sanierungsaufwand den Finanzierungsbetrag. Hier ist es unumgänglich, Kostenvoranschläge einzuholen, auf deren Grundlage der Finanzierungsbedarf kalkuliert werden kann. Die Einschätzung muss zuverlässig sein, da die Bank kaum gewillt sein wird, im Nachhinein die Finanzierung noch einmal auszuweiten.

Auf einer relativ sicheren Seite bewegt sich der Bauherr, der einen Generalunternehmer mit der Erstellung eines neuen Gebäudes beauftragt und einen Festpreis vereinbart.

2.5 Erbbaurecht

Eine Möglichkeit, den Kapitalaufwand gering zu halten, besteht darin, ein Grundstück mit einem Erbbaurecht zu erwerben. Danach überlässt ein Grundstückseigentümer für eine bestimmte Zeit, oft sind es 99 Jahre, einem Bauherrn sein Grundstück, der darauf ein Gebäude errichtet. Für die Nutzung des Grundstücks zahlt er dem Eigentümer einen Erbpachtzins, der meist unter den Zinsen liegt, die das Darlehen für den Kauf des Grundstücks kosten würde. Das Erbbaurecht kann beliehen, verkauft und vererbt werden. Allerdings ist der Heimfall zu beachten, der zur Folge hat, dass das Grundstück mit dem Gebäude mit dem Ablauf der Erbpachtzeit an den Eigentümer zurückfällt. Dieser zahlt dann eine Entschädigung, die dem Marktwert des Hauses entspricht. In den Erbbauvertrag kann eine Kaufoption einbezogen werden.

2.6 Auf Rentenbasis ein Haus kaufen

Eine weitere Möglichkeit ist der Kauf einer Immobilie auf Rentenbasis. Der Käufer zahlt dem Eigentümer einer Immobilie anstelle des Kaufpreises in den folgenden Jahren eine laufende Rente. Die Zahlung kann als Leibrente ausgestaltet sein, die bis zum Tod des Verkäufers gezahlt wird oder als Zeitrente, bei der die Höhe und die Zahl der Rentenzahlungen genau festgelegt sind.

2.7 Mit dem Erbteil ein Haus kaufen oder ein Haus bauen

Dieses Modell kann auch in Kombination mit einer vorweggenommen Erbfolge zum Zuge kommen. Eltern überlassen einem ihrer Kinder bereits zu Lebzeiten ihre Immobilie und erhalten dafür eine Rentenleistung oder werden von dem Kind bei Pflegebedürftigkeit gepflegt. Die Gestaltungsmöglichkeiten sind hier sehr vielfältig und müssen auch aus erb- und steuerrechtlicher Sicht fachlich bewertet werden, insbesondere dann, wenn mehrere Erben vorhanden sind.

3 Fördermittel vom Staat

Die Finanzierung wird zusätzlich durch staatliche Fördermittel bestimmt. Hier kommen in erster Linie die Förderprogramme der KfW-Bank in Betracht. KfW-Kredite werden allerdings nicht direkt über die KfW selbst, sondern immer über die Hausbank des Kreditnehmers gewährt. Das Hausbankprinzip senkt die Kosten, da keine doppelten Sachbearbeitungsstrukturen nötig sind. Der Kreditnehmer beantragt die Fördermittel also über die Hausbank, die ihn persönlich und sein Objekt kennt, so dass Kreditanträge zügig bearbeitet werden können. Die Hausbank prüft den Antrag auch in diesem Fall im eigenen

Interesse. Sie haftet als Bürge, falls der Kreditnehmer den KfW-Kredit nicht mehr bedienen kann.

3.1 KfW-Förderung über die Hausbank beantragen

Die Prüfung der in Frage kommenden KfW-Förderprogramme sollte bei einer Bank Standard sein. Allerdings ist es so, dass die Bank durch die Inanspruchnahme von KfW-Mitteln weitaus weniger verdient, als wenn sie selbst diesen Betrag finanzieren würde. Als Kreditantragsteller muss der Bauherr daher manchmal ausdrücklich nach KfW-Mitteln nachfragen. Allerdings ist es teils schwierig, bei der Vielfalt von Programmen, das richtige Programm ausfindig zu machen, zumal neben der KfW-Bank selbst auch noch die Bundesländer über ihre Förderinstitute und Förderbanken Fördermittel von Bauherren vergeben. Sie stehen aber nicht unmittelbar in Konkurrenz zueinander, da viele Angebote kombiniert oder nur einzeln in Anspruch genommen werden können und sich gegenseitig ausschließen.

3.2 Ein Energiesparhaus mit KfW-Förderung bauen

Die KfW fördert Bau- und Sanierungsmaßnahmen vor allem durch günstige Zinssätze, nicht zurückzahlbare Zuschüsse werden eher als begleitende Maßnahme eingesetzt. So wird bei den KfW-Effizienzhäusern 40, 55 und 70 neben günstigen Darlehenskonditionen ein Tilgungszuschuss gewährt, der umso höher ausfällt, je energieeffizienter das jeweilige Wohnhaus gebaut wird. Die Zuschusshöhe ist hier vom Energieverbrauch im Hinblick auf die Energieeinsparverordnung 2009 abhängig. Ein Überblick findet sich bei: www.kfw.de oder www.bauforderer.de.

3.3 Energieeffiziente Sanierungsmaßnahmen mit KfW-Förderung

Die KfW unterstützt ab 1. März 2011 neben der umfassenden Sanierung auch wieder einzelne hochenergieeffiziente Sanierungsmaßnahmen, die die Energiebilanz eines Wohngebäudes verbessern. Dazu gehören Dämmung von Dach und Hauswand, Einbau einer Lüftungsanlage, Austausch alter Fenster oder Erneuerung der Heizungsanlage. Die Förderung steigt mit dem erreichten Energiestandard. Allerdings muss neuerdings ein Sachverständiger in das Bauvorhaben einbezogen werden. So können Bauherren wählen, ihr Wohnhaus in einer Bauphase komplett zu sanieren oder die Energieeffizienz in einzelnen Sanierungsschritten zu verbessern. Davon profitieren vor allem private Hausbesitzer, die aus Kostengründen nur zeitlich versetzte Sanierungsmaßnahmen durchführen können.

3.4 Eigenheimzulage

Die Wohnraumförderung durch die Eigenheimzulage wurde 2006 abgeschafft und betrifft nur noch Bauherren, die vor 2006 gebaut oder gekauft haben oder den Bauantrag vor dem 1.1.2006 bei der Baubehörde eingereicht haben.

3.5 Wohn-Riester

Wer ein Haus bauen oder ein Haus kaufen möchte, dem verbleibt im übrigen ab 2008 nur noch die Wohnraumförderung durch die Riester-Zulage nach dem Eigenheimrentengesetz (Wohn-Riester). Damit wurde die Riester-Förderung auch auf den Kauf oder den Bau einer Wohnung oder eines ausschließlich selbstgenutzten Wohngebäudes ausgedehnt. Gefördert werden danach die Investition der geförderten Beträge für den Kauf oder Bau einer selbstgenutzten Wohnung oder Einfamilienhauses oder für Darlehensverträge und Bausparverträge zur Anschaffung oder den Bau selbstgenutzter Immobilien oder die Tilgung von Krediten aus dem Kauf einer Immobilie.

Die jährliche Förderung liegt für jeden rentenversicherungspflichtigen Erwachsenen bei einer Grundzulage von 154 EUR, für jedes vor 2008 geborene Kind bei 185 EUR und für nach 2008 geborene Kinder bei 300 EUR. Voraussetzung ist, dass der Sparer 4 % seines Bruttovorjahreseinkommens in den Sparvertrag einzahlt. Maximal kann einschließlich der Zulagen ein Betrag von 2.100 EUR angespart werden. Dieser Betrag kann alternativ aber auch als Sonderausgabe in der Einkommensteuererklärung geltend gemacht werden. Wer schon länger einen Riester-Vertrag bespart hat, kann das angesparte Kapital einschließlich der Zulagen dem Sparvertrag entnehmen und zur Finanzierung seiner Immobilie verwenden. Entgegen der früheren Regelung muss das entnommene Geld nicht binnen einer bestimmten Frist wieder in den Sparvertrag zurückgeführt werden.

3.6 Handwerkerleistungen steuerlich geltend machen

Ein weiterer steuerlicher Aspekt für Immobilieneigentümer liegt darin, dass bei Handwerkerleistungen 20 % der Kosten, maximal 1.200 EUR für Modernisierung und Instandhaltung der eigenen Immobilie bis zu 6.000 EUR im Jahr steuerlich gefördert werden. Es werden aber nur die reinen Lohnkosten, nicht der Materialaufwand berücksichtigt.

3.7 Lastenzuschuss bei Immobilieneigentum beantragen

Wer bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreitet, kann auch als Eigentümer einer selbstgenutzten Immobilie einen Lastenzuschuss bei der Gemeinde beantragen. Der Zweck ist der gleiche wie das Wohngeld für den Mieter. Bei der Entscheidung wird auf das Familieneinkommen und die Ausstattung der Immobilie abgestellt.

4 Haustypen und Grundrisse

An Haustypen lassen sich Massivhäuser, Fertighäuser und Holzhäuser unterscheiden. Letztlich entscheidet jeder Bauherr nach seinem persönlichen Geschmack. Allerdings sollte berücksichtigt werden, dass nach wie vor Massivhäuser als Immobilie im herkömmlichen Sinne in der Beurteilung ihres Sachwertes an erster Stelle stehen. Auch wenn Fertig- und Holzhäuser heute technisch gleichauf sind, stehen sie allgemein im Interesse potentieller Kaufinteressenten trotzdem immer an zweiter Stelle. In diesem Sinne ist auch davon auszugehen, dass eine finanzierende Bank diese Wertmaßstäbe ihrer Bewertung zugrunde legt und ein Massivhaus bevorzugt finanziert.

4.1 Wohnflächenbedarf ermitteln

Die Maße des Grundrisses bestimmt die Baukosten. Sie richtet sich nach dem Wohnflächenbedarf der Bewohner. Angesichts unserer modernen Lebensweise ist der subjektiv empfundene Wohnflächenbedarf in den letzten Jahren immer weiter angestiegen. Die Küche hat heute oftmals die Ausmaße, die früher ein Wohnzimmer hatte. Bei der Planung müssen also Wunschträume und Kostenplanung in Einklang gebracht werden. Ein Fitnessraum, eine Kellerbar, Gästezimmer oder drei Bäder müssen nicht unbedingt sein. An erster Stelle muss der tatsächliche Bedarf liegen, der sich aus der Zahl der Familienmitglieder ergibt. Junge Bauherren müssen den Familienzuwachs im Auge haben und nach Möglichkeit den Grundriss so planen, dass bei Bedarf angebaut oder erweitert werden kann. Erste Orientierungen bieten Mustergrundrisse. Der statistische Wohnbedarf wurde 1998 für jeden Bewohner eines Hauses mit 39 qm ermittelt. Gut ist, den Grundriss so zu gestalten, dass ein Teil der Wohnfläche bei Bedarf abgetrennt und vielleicht vermietet werden kann.

Auch hier ist bereits zu berücksichtigen, dass die Kinder das elterliche Heim irgendwann verlassen und Eltern oft allein in einem viel zu großen Haus vereinsamen. Andererseits bietet ein geräumiges Haus einem Kind auch den Anreiz, später mit einer eigenen Familie einzuziehen und die Eltern im Alter zu versorgen und zu pflegen.

4.2 Grundrissplanung nach der Sonne ausrichten

Bei der Grundrissgestaltung sollte im Idealfall die Ausrichtung des Hauses nach der Sonne eingeplant werden. So sollte die Sonne morgens in die Küche leuchten und abends ihren letzten Sonnenstrahl ins Wohnzimmer und auf die Gartenterrasse entsenden. Es sind auch Lärmquellen zu berücksichtigen, ebenso Straßenverlauf und Nachbargrenzen.

4.3 Raumaufteilung

Eine gute Raumaufteilung bietet ein Haus mit einem Obergeschoss. Hier liegen meist die Schlafzimmer, während sich das alltägliche Leben im Untergeschoss abspielt. Wer ein

Arbeitszimmer benötigt und Besucher empfängt, möchte diese sicher auch im Untergeschoss empfangen. Für Gäste ist eine Gästetoilette einzuplanen. Im Wohnzimmer und Schlafzimmer sind die Größenordnungen der Schränke einzubeziehen, damit sie dort aufgestellt werden können. Kinderzimmer sollten so groß sein, dass sie auch ein größer werdendes Kind noch ausreichend Platz empfindet. Komplexe Grundrisse verursachen hohe Kosten für Aufbau und Verputz der Außenwände und der Fenster und sind später nur bedingt veränderbar. Verkehrsflächen wie Hausflur, Dielen können klein gehalten werden. Eine offene Planung des Wohnbereiches lässt den Grundriss größer erscheinen und verringert den Aufwand für Wände, Verputz und Türen. Um Wasser und Abwasserleitungen zu sparen, empfiehlt sich, Küche, Bad und WC neben- oder übereinander anzulegen.

4.4 Keller

Eine grundsätzliche Entscheidung ist auch der Bau eines Kellers. Wer darauf verzichtet, spart ohne weiteres je nach Grundriss 25.000 EUR. Er verzichtet aber auch auf viele Vorteile. Der Keller nimmt üblicherweise die Heizungsanlage auf, hier liegen nicht einsehbar die Anschlussleitungen für Strom, Wasser, Gas und Telefon. Er dient als Waschküche, als Trockenraum, Vorratsraum, Sauna und vor allem als Lager für Hausrat. Dazu dämmt er als Feuchtigkeits- und Wärmepuffer das Haus zum feuchten Erdreich hin ab. Letztlich muss ein Haus ohnehin frostsicher gegründet werden und verursacht auch so einen Kostenanteil. Ein Keller ist immer ein Aspekt des Wiederverkaufswertes des Hauses.

4.5 Garage

In ähnlicher Weise ist eine Garage zu beurteilen. Sie hat allerdings den Vorteil, dass man sie je nach finanzieller Lage auch noch nachträglich errichten kann. In ihrer Funktionalität ist dem Keller aber ebenbürtig und bestimmt den Verkehrswert eines Objekts.

5 Lage & Umfeld des neuen Hauses

Die Lage eines Hauses bestimmt seinen Verkehrswert und ist damit ein entscheidender Aspekt im Falle eines Wiederverkaufs.

Wichtig sind die örtliche Lage und die Infrastruktur. Entscheidungserheblich kann sein, ob das Grundstück an oder in der Nähe einer viel befahrenen Straße oder an einer Eisenbahnstrecke liegt und lärmbelastet ist. Industrieanlagen können geruchsbelästigend sein. Die Ausrichtung nach Süden kann vorteilhaft sein. Wichtig ist, ob bestimmte Versorgungseinrichtungen vorhanden sind, also Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen und ärztliche Versorgung und wie der öffentliche Nahverkehr ausgestaltet ist. Die Fahrtstrecke zum Arbeitsplatz kann angesichts immer steigender Benzinkosten die Auswahl

bestimmen. Nicht zuletzt zählt das soziale Umfeld. Nicht jeder möchte in örtlichen Problembereichen bauen. Dieser Aspekt spielt sogar eine Rolle bei der Ermittlung des Schufa-Score-Wertes, der die Bonität eines Kreditnehmers beurteilt. Gegenden, in denen ein hohes Kreditausfallrisiko besteht, belasten auch die Bonität der Personen, die einfach nur dort wohnen, sich aber kreditmäßig nichts zu Schulden haben kommen lassen.

6 Haus kaufen

Die Entscheidung, ein Grundstück oder gleich ein Haus zu kaufen oder ein Haus zu bauen, ist von unterschiedlichen Faktoren abhängig. Es ist zu bedenken, dass Bauland seltener angeboten wird als Häuser und von den Gemeinden angesichts der demographischen Entwicklung immer weniger ausgewiesen wird und somit relativ teurer ist. Wer in der Stadt oder stadtnah kauft, zahlt mehr als für eine Immobilie auf dem Land oder in Vororten von Städten, profitiert aber von einer besseren Infrastruktur und muss weniger mobil sein. Der Kauf einer Immobilie in Ballungszentren wie München, Stuttgart, Frankfurt oder Hamburg ist ohnehin eine Entscheidung, die durch den Geldbeutel bestimmt wird und die finanzielle Belastbarkeit oft überstrapaziert.

6.1 Angebote finden

Angebote für den Kauf eines Hauses finden sich in der örtlichen Tageszeitung, in der auch eine individuelle Suchanzeige aufgegeben werden kann. Man kann die Makler vor Ort ansprechen und seine Wünsche äußern. Im Internet werden die Objekte vorgestellt, die zwangsversteigert werden. Auch in den Verkaufsräumen von Sparkassen und Banken finden sich Angebote. Wer in einer bestimmten Wohngegend sucht, kann mit dem Auto die Straßen abfahren und auf Hinweise achten, die auf den Verkauf eines Hauses hindeuten.

6.2 Makler & Provisionen

Wer einen Makler einbezieht, weiß, dass er für dessen Vermittlungstätigkeit eine Provision bezahlen muss. Es ist genauso, als wenn Sie ein Haus mieten. Die Provision ist allerdings erfolgsabhängig und fällt nur an, wenn tatsächlich ein Kaufvertrag notariell beurkundet wird. Der Makler kann allenfalls für die ihm entstehenden Aufwendungen, die er in seinem Maklerauftrag genau bezeichnen und beziffern muss, Aufwendungsersatz verlangen und anfallende Fahrtkosten oder Kopien für Unterlagen berechnen. Wenn ein Makler eine Vorschusszahlung verlangen sollte, ist von einer Beauftragung abzuraten. Es ist nicht unüblich, dass die Pflicht zur Provisionszahlung im notariellen Kaufvertrag angesprochen wird und auch der Verkäufer eine Provision bezahlen muss.

6.3 Richtig auswählen, schätzen & begutachten

Makler ist kein Ausbildungsberuf, so dass für den Kaufinteressenten nicht direkt erkennbar ist, über welche baulichen Kompetenzen ein Makler verfügt. Er sollte wenigstens Mitglied in einem Berufsverband sein, so dass Gelegenheitsmakler außen vor bleiben. Die Optik des Maklerbüros kann Hinweise liefern. Ein guter Makler legt Wert auf ein ordentliches Büro und ist nicht nur über Handy erreichbar. In einem ersten Gespräch sollte der Makler den persönlichen Bedarf seines Klienten feststellen und nicht beliebig Objekte vorführen wollen. Ein guter Makler sollte in der Lage sein, ein Objekt so vorzuführen, dass er den Kaufinteressenten nicht nur durch die Zimmer führt, sondern auch über die baulichen Gegebenheiten informiert. Er stellt spätestens bei einem ernsthaften Interesse des Interessenten Baupläne, Katasterplan und einen Grundbuchauszug zur Verfügung, die der Interessent für die Finanzierung des Kaufpreises dann ohnehin benötigt.

6.4 Kaufpreisbestimmung einer Immobilie

Der Kaufpreis einer Immobilie bestimmt sich nach ihrem Verkehrswert. Die Einschätzung, inwieweit ein verlangter Kaufpreis angemessen ist, fällt umso leichter, je mehr Objekte der Kaufinteressent bereits besichtigt hat. Pauschal lässt sich sagen, dass man bei einer gebrauchten Immobilie die Wohnfläche mit 1.500 EUR multiplizieren kann, um den Kaufpreis zu bestimmen. Aber auch dieser Wert hängt davon ab, wie alt die Immobilie ist und wie ihr baulicher Zustand und ihre Nutzbarkeit aussieht. Letztlich kann man nur sicher gehen, wenn man einen Bausachverständigen einbezieht, der den baulichen Zustand begutachtet.

6.5 Tipps für die Besichtigung

Die Besichtigung sollte nicht unter Zeitdruck erfolgen. Man sollte mehrfach durch das Haus gehen und sich Gedanken machen, ob und inwieweit das Objekt den baulichen Erwartungen entspricht. Manchmal kann auch schon der erste Eindruck entscheiden. Als Kaufinteressent weiß man, wenn ein Objekt absolut nicht gefällt oder ob man sich eingehender damit beschäftigt.

6.6 Detailbewertung einer Immobilie

Ein Kaufinteressent sollte bei einer Bestandsimmobilie auf folgende Aspekte achten:

- Zustand des Dachstuhles, der Dacheindeckung und der Dachrinnen und Fallrohre
- Fassade: Dämmung, Anstrich, Risse
- Fenster (Stand der energetischen Dämmung, Holz, Kunststoff, Alu)
- Elektrische Leitungen: Alter, Zustand?
- Wasserleitungen: Alter, Kupfer oder alte Bleirohre?

- Heizungsanlage: Alter, Zustand, Warmwasserversorgung, Öl oder Gas
- Bad: Alter und Optik der Fliesen und sanitären Einrichtung
- Keller: Feuchtigkeitsschäden, Schimmel, Rückstauklappe, Nutzbarkeit
- Aufteilung der Räume: bauliche Anpassungen erforderlich? tragende Wände
- Geschosdecken: Holz oder Beton? Trittdämmung
- Garage: baulicher Zustand, Geeignetheit für das eigene Auto?
- Grundstück: Pflegezustand, Sickergrube, Altlasten, Wegerechte, Zugang zur Straße, Nachbarn.

In jedem Fall sollte sich der Kaufinteressent die Mühe machen, spätestens in einem zweiten Termin und bei ernsthaften Interesse den baulichen Zustand zu prüfen. In einem ersten Termin genügt es, sich über die Lage, Größe, Aufteilung und Ausstattung zu informieren und diese Erkenntnisse auf die persönlichen Erwartungen zu übertragen. Die Kenntnis des baulichen Zustandes bestimmt letztlich in entscheidender Weise den Sanierungsaufwand und damit den Kaufpreis. Gerade in älteren Objekten ist die Wärmedämmung, der Schallschutz, Bleirohre, Asbestbauteile ein Problem. Andererseits kann aber gerade diese Unzulänglichkeit eine Chance bieten, ein Objekt günstig zu erwerben und zu einem modernen Haus herzurichten. Unter Umständen ist der Verkäufer auch bereit, dass Sie das zuerst Haus eine Zeit lang mieten und dann erst das Haus unter Anrechnung der Mietzahlungen auf den Kaufpreis das Haus kaufen.

6.7 Kaufvertrag & Notar

Bevor der Kaufinteressent beim Notar einen Kaufvertrag beurkundet, muss er die Finanzierung des Kaufpreises sicher stellen. Die Zusage der Bank sollte schriftlich vorliegen. Scheitert die Finanzierung, wird der Käufer gegenüber dem Verkäufer vertragsbrüchig und macht sich damit schadensersatzpflichtig.

Der Notar kann freigewählt werden. Der Notar prüft vor der Beurkundung im Regelfall das Grundbuch und berät die Parteien des Kaufvertrages über den Inhalt und die Abwicklung des Kaufvertrages. Der Entwurf des Vertrages muss dem Käufer spätestens zwei Wochen vor der Beurkundung zur Einsicht vorliegen. Wer sich nicht auf die übliche Formel, gekauft wie gesehen, einlassen möchte, sollte alle wichtigen Details in den Kaufvertrag hineinschreiben lassen: Haus- und Grundstücksgröße, bekannte Mängel, Lasten und Anliegerkosten.

Die Kosten der Beurkundung trägt im Regelfall der Käufer. Auf der Grundlage einer Finanzierungsvollmacht des Verkäufers kann der Käufer bei dem Notar eine Grundschuld zu Gunsten der den Kaufpreis finanzierenden Bank bestellen und ins Grundbuch eintragen lassen. Bis zur Bezahlung des Kaufpreises wird die Rechtsstellung des Käufers durch die Eintragung einer Auflassungsvormerkung gesichert. Mit der Zahlung des Kaufpreises erfolgt

die Auflassung und er wird dann endgültig als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen. Mit dem Abschluss des Kaufvertrages informiert der Notar auch das Finanzamt, das dann den Grunderwerbssteuerbescheid verschickt. Die Zahlung der Grunderwerbssteuer ist Voraussetzung für die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch.

7 Haus bauen

Wer ein Haus bauen möchte, braucht ein Baugrundstück. Bauland wird von den Gemeinden immer seltener ausgewiesen. Private Eigentümer von Bauland horten das Land oft als Geldanlage und neigen nicht unbedingt zum Verkauf.

7.1 Bauland-Suche: Gemeinden, Architekten & Bekannte

Ansprechpartner zur Auffindung eines Baugrundstücks finden sich beim Bauamt der Gemeinde. Dort können die von der Gemeinde aktuell ausgewiesenen Baugrundstücke nachgefragt werden. Aber auch Architekten sind gut informiert, da sie hoffen, dann mit der Bauplanung und Bauüberwachung beauftragt zu werden. Der Bauinteressent kann auch eine private Suchanzeige in der örtlichen Tageszeitung schalten, Makler befragen und Bekannte über seine Absichten informieren.

7.1.1 Standort-Recherche: Preise & Bauvorschriften

Die Baulandpreise sind örtlich extrem unterschiedlich und richten sich nach der örtlichen Lage des Grundstücks und seiner Bebaubarkeit. Als Vergleichsmaßstab kann der Quadratmeterpreis herangezogen werden. Bauherren müssen mit 100 bis 300 EUR/qm rechnen.

7.1.2 Bebauungsplan einsehen

Wenn dann tatsächlich ein interessantes Baugrundstück gefunden wurde, muss oft erst abgeklärt werden, inwieweit das Grundstück auch als Bauland ausgewiesen ist. Der Bebauungsplan bei der Gemeinde gibt hierzu Auskunft. Unter Umständen ist die Fläche nur als Bauerwartungsland eingestuft. Der Bebauungsplan informiert auch, in welcher Form gebaut werden darf, ob also eingeschossige oder auch mehrgeschossige Bauweise vorgesehen ist, ob nur Flachdächer oder auch andere Dachformen zugelassen sind, ob freistehend gebaut werden kann oder nur eine Reihenhausbebauung erlaubt ist. Hier kann es erhebliche Einschränkungen geben, die den Vorstellungen des Käufers entgegen stehen. Grundstück und Grundstücksgröße müssen den baulichen Vorstellungen des Bauherrn entsprechen. Für ein Einfamilienhaus sollten mindestens 500 qm Grundstücksfläche eingeplant werden.

7.1.3 Grundbuch einsehen

Es ist unbedingt anzuraten, das Grundbuch einzusehen, soweit der Verkäufer selbst keinen Grundbuchauszug vorlegt. Das Grundbuch kann vielfältige, den Grundstückswert mindernde Rechte Dritter enthalten. Es kommen Wegerechte der Nachbarn oder von Bauern in Betracht, Überleitungsrechte eines Energieunternehmens oder Sanierungsvermerke. Zusätzlich gibt das Baulastenverzeichnis des Bauamtes der Gemeinde Auskunft über bestehende Baulasten.

7.1.4 Beschaffenheit des Grundstücks prüfen

Um die Bebaubarkeit abzu prüfen, sollte der Kaufinteressent unter Hinzuziehung eines Bausachverständigen die Beschaffenheit des Grundstücks prüfen. Sie bestimmt, inwieweit Folgekosten anfallen. Ein Grundstück kann mit Bodenlasten kontaminiert sein, liegt es zu tief, kann es Probleme bei der Abwasserbeseitigung geben. Liegt es zu hoch, muss vielleicht in den Hang hinein gebaut werden. Am einfachsten bebaubar ist immer noch ein ebenes Grundstück, das auf gleicher Höhe zur Straße liegt. Wurde das Grundstück industriell genutzt, empfiehlt sich in jedem Fall ein Baugrundgutachten.

7.1.5 Erschließung klären

Mit der Gemeinde ist die Erschließung abzuklären. Es gilt festzustellen, inwieweit alle öffentlichen Erschließungsmaßnahmen (Straßenausbau, Bürgersteig, Versorgungsleitungen, Hausanschlüsse zum Grundstück) abgeschlossen sind oder ob künftig noch Kosten anfallen. Zu einer gesicherten Erschließung gehört der Anschluss an das öffentliche Straßennetz, die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und der Anschluss an das Energieversorgungsnetz. Ein Rechtsanspruch auf eine Erschließung hat der Bauherr nicht. Nur Grundstücke mit Baurecht und Erschließung sind bebaubar.

Wird das Grundstück verkauft, haftet mangels anderweitiger Vereinbarung nicht der Verkäufer als früherer Eigentümer, sondern der Käufer. Bisweilen rechnen Gemeinden bereits durchgeführte Erschließungsmaßnahmen erst Jahre später ab.

7.2 Architekt

Wer neu baut, benötigt einen Architekten. Sie können auch einen bauvorlagenberechtigten Bauingenieur beauftragen, wenn er bestimmte Voraussetzungen erfüllt. Ihr Leistungsumfang und das Honorar sollte möglichst klar festgeschrieben werden. Eine gute Planung des Bauvorhabens und die Beauftragung zuverlässiger Handwerksfirmen sind die Grundlage für eine sichere Durchführung des Bauvorhabens. Der Planer hilft, die Ideen des Bauherrn zu konkretisieren und in genehmigungsfähige und ausführbare Pläne umzusetzen.

7.2.1 Vertragliche Motivation

Vertraglich sollten die Interessen des Bauherrn, nämlich nach einer möglichst schnellen und kostengünstigen Umsetzung der Bauplanung, im Vordergrund stehen. Im Idealfall wird das Honorar des Architekten an diese Zielvorgabe angebunden. Die gegensätzliche Regelung, wonach der Architekt für Verzögerungen im Ergebnis regelmäßig nicht verantwortlich ist und sich zugleich sein Honorarumfang bei einer Erhöhung der Baukosten auch noch erhöht, ist keine Grundlage für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Bauherrn. Oft ist die Bauaufsicht und die Baubetreuung Anlass für Streitige Auseinandersetzungen. Daher sollten diese Zielvorgaben mit dem Architekten besprochen und vertraglich umgesetzt werden.

Der Planer muss Kostenermittlungen durchführen. Dazu schätzt er zu den einzelnen Planungsschritten die zu erwartenden Baukosten. In der Entwurfsplanung kann er diese mittels Erfahrungswerten, die er auch aus Datenbanken übernimmt, berechnen. Anhand der Angebote der Handwerker und Bauunternehmen ermittelt er den genauen Kostenaufwand. Jeder Kostenplanungsschritt sollte mit dem vorhergehenden Schritt verglichen werden, um zu prüfen, wo sich versteckte Kostentreiber befinden. So kann ein bestimmtes Baumaterial, das aktuell teuer bezahlt werden muss, durch ein gleichwertiges, aber günstigeres Material ersetzt werden.

Der Architekt wird nach der Gebührenordnung für Architekten (HOAI) bezahlt. Auch der Statiker berechnet danach seine Gebühr. Ein von der Bundesarchitektenkammer erstelltes Muster für einen Architektenvertrag ist im Fachbuchhandel zu erwerben.

7.2.2 Baubetreuung

Es gilt die Frage zu klären, ob und inwieweit über die reine Planung hinaus die weitere Architektenleistung tatsächlich benötigt wird. Der eigene Zeitaufwand ist unter Investitionsgesichtspunkten durchaus einzubeziehen. Wer sich als Bauherr sach- und fachkundig engagiert, spart Geld für die anderweitige Betreuung und kontrolliert ständig den Baufortschritt. Gegebenenfalls empfiehlt sich die Einbeziehung eines Baubetreuers aus dem Handwerkerbereich. Nicht vergessen werden sollte, dass eine gut durchgearbeitete kostenorientierte Planung die entscheidende Voraussetzung sein dürfte, das Bauvorhaben zielgerichtet zum Erfolg zu führen.

7.3 Bauträger

Der Bauherr kann auch einen Bauträger mit der schlüsselfertigen Erstellung seines Bauvorhabens beauftragen. Dabei ist die Auswahl des Bauträgers außerordentlich wichtig, da er für die Qualität der Bauausführung die alleinige Verantwortung übernimmt. Wenn er schlecht arbeitet, treten die dadurch verursachten Schäden oft erst nach Jahren auf. In der Baubranche ist damit zu rechnen, dass eine Baufirma dann vielleicht nicht mehr existent ist oder Gewährleistungsansprüche verjährt sind. Daher ist die wirtschaftliche

Leistungsfähigkeit des Bauträgers wichtig, vor allem, da er teils auch Vorschusszahlungen vereinnahmt und der Bau ins Stocken gerät, wenn der Bauträger plötzlich nicht mehr weiterarbeitet. Je länger das Unternehmen am Markt ist und wenn möglich auch überprüfbare Referenzobjekte präsentieren kann, umso geringer erscheint das Risiko.

7.3.1 Aufgaben des Bauträgers

Der Bauträger übernimmt den Auftrag, ein Gebäude nach einer genau vorgeschriebenen Baubeschreibung zu einem Festpreis zu errichten. Er erbringt sämtliche Architekten- und Ingenieurleistungen, holt die Baugenehmigung ein, erbringt alle notwendigen Bauleistungen und berät den Bauherrn in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht. Die Bau- und Leistungsbeschreibung sollte detaillierte Informationen zu Form, Größe und Ausstattung des Objekts enthalten. Jedes Gewerk, wie Dach, Sanitär, Elektroarbeiten, Heizungsanlage, Außenanlage, ist im Detail aufzuführen. Die zu verwendenden Baustoffe sind mit Material-, Mengen und Qualitätsangaben zu bezeichnen.

Da ein Festpreis vereinbart wird, ist mancher Bauträger geneigt, Material und Qualität einzusparen. Im Bauträgervertrag sollte eine Vertragserfüllungsbürgschaft enthalten sein. Sie schützt gegen Schäden, die durch Bauverzögerungen entstehen und gegen Mehrkosten, die mit der Fertigstellung durch ein anderes Unternehmen entstehen. Sie beträgt im Regelfall 10 % der Bausumme und indiziert die Bonität des Bauträgers.

7.3.2 Bauträger als Generalunternehmer

Soweit der Bauträger nur als Generalunternehmer auftritt und mit der Durchführung der einzelnen Arbeiten jeweils einen Subunternehmer beauftragt, ist im Bauträgervertrag festzuhalten, dass nur solche Subunternehmer einbezogen werden dürfen, die zuverlässig sind, also solche, die im Unternehmer- und Lieferantenverzeichnis eingetragen sind oder zumindest Unbedenklichkeitsbescheinigungen des Finanzamtes, Sozialversicherungsträgers und Berufsgenossenschaft vorweisen können. Damit lässt sich Ärger bei der Bauausführung durch unzuverlässige Subunternehmer halbwegs vermeiden, wobei der Bauträger immer allein gegenüber dem Bauherrn in der Verantwortung bleibt und diese nicht etwa auf die von ihm beauftragten Subunternehmer delegieren kann. Wichtig ist, dass der Bauherr nach der Makler- und Bauträgerverordnung nur verpflichtet ist, nach Baufortschritt zu zahlen und keinesfalls Vorschusszahlungen erbringen muss.

7.4 Typenhaus und Fertighaus

Ein Typenhaus wird von einem Bauträger als Generalunternehmer angeboten. Es orientiert sich an vorbestimmten Merkmalen und kann im Detail, allerdings meist gegen Aufpreis, individuell angepasst werden. Insoweit ist, wenn Sie ein Haus bauen oder ein Haus kaufen, auch ein Fertighaus ein Typenhaus. Vollständig individuell geplante Häuser verursachen entsprechende Kosten in der Planung durch den Architekten. Ferner muss eine

eigenständige Statik erstellt werden. Die Bauausführung kann sich ebenfalls nicht an standardisierten Verfahren orientieren.

7.4.1 Vorzüge eines Fertighauses

Bei einem Fertighaus werden im Herstellerwerk vorgefertigte Module auf der Baustelle zu einem vollständigen Gebäude zusammengesetzt. Die deutschen Fertighaushersteller bieten fast 3.000 verschiedene Haustypen an. Der maßgebliche Vorteil besteht in der kurzen Bauzeit und den vorher genau kalkulierten Baukosten. In Musterhäusern kann der Bauherr sich über die Details informieren. Die Modulbauweise drückt sich auch im Preis aus. Jeder Extrawunsch, der vom Standard abweicht, kostet extra Geld. Persönliche Vorstellungen können nicht ohne weiteres in die Standardmodule eingepasst werden. Auch örtliche Gegebenheiten, wie Südausrichtung oder Geländeform, kommen oft zu kurz.

7.4.2 Fertighaus als Ausbauhaus

Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass ein Fertighaus auch als Ausbauhaus geliefert wird und der Bauherr je nach seiner finanziellen Situation oder seinen eigenen handwerklichen Fähigkeiten den Ausbau selbst vollendet. Er kann dann selbst tapezieren, fliesen oder Teppichböden verlegen.

7.4.3 Kriterien der Fertighausplanung

Wichtig ist, Musterhäuser und Referenzobjekte im Detail zu besichtigen. Die Einhaltung von Bauvorschriften und Baunormen und die Verwendung umweltgerechter Materialien sollte garantiert sein. Technische Anlagen erfordern ein Prüfsiegel. Die Ausstattungsdetails (Fliesen, Fenster, Ziegel, Heizung, Fußbodenbeläge, Lichtschalter) sind genau anhand von Musterstücken zu bezeichnen. Die Statik sollte spätere Um- und Ausbauten erlauben. Auch hier gilt, dass nur nach Baufortschritt gezahlt wird und ein absoluter Festpreis vereinbart gilt.

7.5 Materialien: Stein oder Holz

Die Entscheidung, ob man ein Haus aus Stein oder Holz baut, ist letztlich eine Frage des persönlichen Geschmacks. Ein Holzhaus muss in die örtliche Umgebung passen und darf keinen optischen Bruch vollziehen, der zu Lasten des Bewohners geht. Holzhäuser mögen in Bayern oder ländlichen Gebieten normal sein, in städtischen Lagen passen sie oft nicht in die urbane Umgebung. Auch Banken sehen Holzhäuser nicht immer als gleichwertig zu Steinhäusern an und mögen die Langlebigkeit anzweifeln. Allerdings bieten Holzhäuser ein unvergleichliches Interieur und Wohngefühl und stehen in Bezug auf ihre Haltbarkeit eher noch vor einem Steinhaus. Steinhäuser verbinden viele Bauherren rein gefühlsmäßig mit Substanz, Haltbarkeit und Wertigkeit.

7.6 Eigenleistung & Rabatt

Wer als Bauherr aufgrund seiner persönlichen Fähigkeiten in der Lage ist, kann die Kosten durch Eigenleistungen reduzieren. Allerdings sollte sich kein Bauherr überschätzen und glauben, dass er die Kompetenz und Erfahrung eines professionellen Handwerksbetriebs ohne weiteres ersetzen könne. Allein der Kostenaspekt sollte nicht ausschlaggebend sein. Unter Umständen wird eine Leistung im Nachhinein teurer, wenn man feststellt, dass man selbst überfordert ist und doch einen Handwerker beauftragen muss.

Eigenleistungen bieten sich an, wenn Bad und WC gefliest werden, Bodenbeläge eingebracht werden oder tapeziert werden muss. Auch wer ein Ausbauhaus erstellt hat, kann je nach seinen finanziellen Möglichkeiten nach und nach am Ausbau arbeiten. Auch die Außenanlage bietet sich zur Selbstgestaltung an. Man muss aber auch bedenken, dass Handwerker über Maschinen und Werkzeuge verfügen, die man selbst als Bauherr kaum hat und sich wegen der hohen Kosten auch nicht anschaffen möchte. Ein Gipser vergibt die Kellerwände nicht mehr mit der Hand, sondern spritzt den Gips maschinell in kürzester Zeit an die Wände und vollbringt kostengünstig eine Arbeit, für die der Bauherr in Handarbeit Tage oder Wochen benötigt.

7.7 Baugenehmigung

Mit der Baugenehmigung bestätigt die Bauaufsichtsbehörde der Gemeinde, dass der Bauherr so bauen kann wie er es beantragt hat. Die Baugenehmigung beinhaltet die amtliche Feststellung, dass dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Wer als Bauherr ein Gebäude ohne Baugenehmigung errichtet, muss mit empfindlichen Bußgeldern und dem behördlich verfügbaren Abriss des Gebäudes rechnen.

Die Baugenehmigung wird zeitlich befristet erteilt, ist regelmäßig mit Auflagen verbunden und muss auf der Baustelle zur Einsichtnahme bereit gehalten werden. Ihre Geltungsdauer beträgt drei Jahre und erlischt, wenn nicht binnen drei Jahren mit der Bauausführung begonnen oder die Bauausführung über ein Jahr lang unterbrochen worden ist.

In einigen Landkreisen, Städten und Gemeinden gibt es das vereinfachte Genehmigungsverfahren. Wohngebäude bis zu drei Vollgeschossen, eingeschossige Gebäude mit oder ohne Aufenthaltsräumen und bis 200 qm Grundfläche und Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zu diesen Gebäuden können vereinfacht genehmigt werden. Ziel ist, die Baugenehmigungsbehörden zu entlasten und die Genehmigungsdauer zu verkürzen. Dazu prüft das Bauamt nur bestimmte Punkte des Bauantrags. Der Antragsteller hat aber nach wie vor sämtliche üblichen Bauunterlagen einzureichen. Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren überträgt die Baubehörde dem Bauherrn und dem Architekten mehr Eigenverantwortung und überprüft die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften nur noch in vorgegebenen Punkten.

7.8 Was tun bei Baumängeln

Baumängel sind bei Neubauten an der Tagesordnung. Ursache ist oft die unzureichende oder gar fehlende Baubetreuung und die Unerfahrenheit des Bauherrn. Wird das Gebäude von einem Bauträger erstellt, nimmt der Baubetreuer eher die Interessen des Bauträgers wahr als die des Bauherrn. Ein Bauherr ist gut beraten, einen unabhängigen Bausachverständigen zu beauftragen, der seine Interessen vertritt. Die Kosten liegen bei 3.000 bis 5.000 EUR je nach Bauumfang und sind allemal günstiger als wenn hinterher mit viel Aufwand an Kosten, Zeit und Nerven Baumängel zu beseitigen sind.

7.8.1 Baumängeln vorbeugen

Es empfiehlt sich, Mängel durch eine detaillierte Bau- und Leistungsbeschreibung vorzubeugen und sich hinsichtlich der Formulierung beraten zu lassen. Andernfalls droht die Gefahr, dass der Bauherr die Wortspielerei im Kleingedruckten missversteht. Wenn Mängel früh erkannt werden, kann im Interesse von Bauherrn und Handwerker weiterer Ärger vermieden werden. Immerhin darf der Bauherr den Bauträger oder Handwerker nach Baufortschritt bezahlen und hat damit ein Druckmittel in der Hand. Die Bezahlung nach Zeitabschnitten ohne Maßgabe des Baufortschritts ist nicht zweckmäßig. Gut ist, wenn der Bauherr oder Baubetreuer den Baufortschritt regelmäßig protokolliert und fotografiert. Keinesfalls darf ein Bauherr auf die förmliche Abnahme verzichten. Die Bauabnahme hat die Aufgabe, Baumängel anzusprechen und dem Handwerker Gelegenheit zu geben, einen Mangel zu beheben.

7.8.2 Baustellenbetretungsverbot

Achten Sie als Bauherr bereits bei Abschluss des Werkvertrages mit dem Bauunternehmen, dass die bisweilen verwendete Klausel, wonach Sie die Baustelle bis zur Abnahme nicht betreten dürfen, gestrichen ist. Sie sind schließlich der Bauherr und müssen in der Lage sein, den Bautenstand zu kontrollieren.

7.8.3 Abnahme der Bauleistungen

Die Abnahme bedeutet die Feststellung, dass eine vertragsgemäße Leistung erbracht wurde. Mit der Abnahme geht die Beweislast für Sachmängel auf den Bauherrn über. Nicht vorbehaltene, bekannte Mängel entfallen. Es beginnt die Gewährleistungsfrist zu laufen. Der Unternehmer hat Anspruch auf Zahlung seiner Vergütung. Die förmliche Abnahme setzt die Besichtigung des Bauwerks durch beide Vertragspartner voraus, es muss ein Protokoll und eine Mängelliste erstellt und eine Frist zur Beseitigung etwaiger Mängel gestellt werden. Die Abnahme gilt fiktiv als erfolgt, wenn sie nicht binnen einer vom Unternehmer gesetzten Frist erfolgt. Wenn der Bauherr anstandslos die Schlussrechnung bezahlt, gilt sein Verhalten als schlüssige Abnahme.

7.8.4 Zahlungen nur nach Baufortschritt

Im Bauvertrag ist darauf zu achten, dass die Zahlungsraten dem Baufortschritt entsprechen und nicht an Liefertage gekoppelt sind. Für jede Teilzahlung sollte eine Teilabnahme vereinbart werden, damit frühzeitig geprüft werden kann, ob die Leistung mängelfrei ist. Die Schlussrate sollte so bemessen sein, dass auch bei der Endabnahme noch ein nennenswerter Betrag als Druckmittel für die Mängelbeseitigung einbehalten werden kann. Üblich sind 5 % des Auftragswertes. Für die Zeit der Gewährleistung kann man einen Sicherheitseinbehalt von 2 % der Auftragssumme vereinbaren, damit Mängelansprüche in dieser Zeit effektiv durchgesetzt werden können.

7.8.5 Rechte des Bauherrn bei Baumängeln

Bei Baumängel hat der Bauunternehmer das Recht, den Mangel innerhalb einer vom Bauherrn gesetzten angemessenen Frist den Mangel zu beseitigen oder ein neues Werk herzustellen (das Bad wird neu gefliest, der Schornstein wird neu gemauert).

Führt die Nacherfüllung nicht fristgerecht zum Ziel, kann der Bauherr den Mangel selbst beseitigen lassen und die Mehrkosten dem Bauunternehmer in Rechnung stellen. Er kann aber auch die Vergütung des Bauunternehmers mindern, bei erheblichen Mängeln vom Vertrag zurücktreten und bei einem vom Bauunternehmer verschuldeten Mangel auch Schadensersatz fordern.

Die Rechtsstellung des Bauherrn kann in teilweise unterschiedlich ausfallen, je nachdem ob die Vertragspartner dem Bauwerkvertrag die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches oder die VOB (Verdingungsordnung für Bauleistungen Teil B) zugrunde gelegt haben.

7.8.6 Einbeziehung der VOB

Die VOB gelten als allgemeine Geschäftsbedingungen im Baubereich. Sie gilt als ein ausgewogenes Vertragswerk, das den Interessen beider Vertragspartner gerecht wird. Allerdings machen sie nur richtig Sinn, wenn beide Vertragspartner im Bauwesen fachkundig sind. Sie setzen in vielen Bereichen erhebliche Kenntnisse voraus und legen dem Bauherrn Mitwirkungspflichten auf und bieten Verhandlungsspielräume, die ein privater Bauherr in der Regel nicht kennt und deshalb nicht erfüllen oder nutzen kann.

Die VOB werden nur Vertragsbestandteil, wenn sie als Ganzes und nicht in Einzelteilen und außerdem individuell durch einen ausdrücklichen Hinweis im Vertrag vereinbart und dem Bauherrn zur Kenntnis gebracht werden. Die VOB regeln die Auftragsabwicklung detaillierter und weichen teils vom BGB ab. Werden die VOB verwendet, ist der Bauherr gut beraten, wenn er einen Baubetreuer oder einen Bausachverständigen an seiner Seite hat. So kann der Bauherr die Neuherstellung bei einem Sachmangel bei Geltung der VOB nur fordern, wenn der Mangel erheblich ist und eine sachgerechte Nachbesserung keinen hinreichend sicheren Erfolg verspricht.

7.8.7 Keine Abtretung von Mängelansprüchen

Als Bauherr sollte man sich keinesfalls darauf einlassen, sich vom Bauunternehmer die Mängelansprüche gegenüber seinen Subunternehmern abtreten zu lassen. Es ist Angelegenheit des Bauunternehmers, seine eigenen Vertragspartner in die Pflicht zu nehmen. Als Bauherr müssten Sie sich dann mit Handwerkern auseinandersetzen, die Sie vielleicht überhaupt nicht kennen und die sich die Verantwortlichkeit gegenseitig in die Schuhe schieben.

7.8.8 Bauvertrag erst nach Grundstückerwerb

Im Übrigen sollte ein Bauherr einen Vertrag mit einem Bauunternehmen erst dann unterschreiben, wenn der das Baugrundstück erworben und bezahlt hat und möglichst als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Vor allem muss auch die Finanzierung für das Bauvorhaben stehen. Diese wiederum sollte unbedingt bereits vor der Beurkundung des Grundstückkaufvertrages gesichert sein. Notfalls ist mit dem Bauunternehmen ein kostenfreies Rücktrittsrecht für den Fall zu vereinbaren, dass der Grundstückkauf nicht zustande kommt oder die Baugenehmigung nicht erteilt wird.

8 Haus mieten

Wenn die finanziellen Gegebenheiten es nicht oder noch nicht erlauben, dass Sie ein Haus kaufen oder ein Haus bauen, verbleibt die Möglichkeit, ein Haus zu mieten. Die Kosten, um ein Haus zu mieten, sind höher als bei einer Wohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus. Ein Haus ist individueller, verfügt meist über ein Grundstück und bietet mehr Komfort als eine Wohnung.

8.1 Angebote finden

Angebote, um ein Haus zu mieten, finden sich in Tageszeitungen, vor allem aber auch in nur örtlich innerhalb einer Stadt erscheinenden Tagesblättern. Sie können auch einen Makler nach seinem aktuellen Angebot befragen oder ihn mit der Suche nach geeigneten Objekten beauftragen. Letztlich führt auch die Mundpropaganda über den eigenen Verwandten- und Bekanntenkreis oft zum Erfolg.

8.2 Makler & Provisionen

Wenn Sie ein Haus mieten wollen und einen Makler beauftragen, fallen naturgemäß Provisionen an. Sie sind eigentlich frei verhandelbar und liegen üblicherweise bei zwei bis drei Monatsmieten zuzüglich der Mehrwertsteuer. Die Maklerprovision ist eine Erfolgsprovision und nur zahlbar, wenn der Makler tatsächlich nachweisbar ein Objekt

vermittelt hat und Sie das Haus mieten. Er kann allenfalls vereinbaren, dass er für Fahrtkosten oder die Erstellung von Kopien einen vorab genau bezifferten Aufwendungsersatz erhält.

8.3 Mietvertrag

Als Mietvertrag empfiehlt es sich, einen von der Bundesarchitektenkammer erstellten Mustermietvertrag zu verwenden, den Sie im Schreibwarenhandel für wenig Geld kaufen können. Er enthält eine interessengerechte Abwägung der Belange von Mieter und Vermieter. Soweit der Vermieter einen eigenen Mietvertrag anbietet, sollte dieser genau gelesen und nicht sofort unterschrieben werden. Besondere Absprachen müssen schriftlich benannt werden.