

J. Arlt / G. Heinrich

Wege zum Wohnen im Eigentum



**Erfolgreiches Planen,
Bauen, Kaufen von
Häusern und Wohnungen**

Bau-Rat: BLOTTNER

J. Arit / G. Heinrich

Wege zum Wohnen im Eigentum



**Erfolgreiches Planen,
Bauen, Kaufen von
Häusern und Wohnungen**

Bau-Rat: BLOTTNER

Wege zum Wohnen im Eigentum

Reihe: Bau-Rat

*Joachim Arlt
Gabriele Heinrich*

Wege zum Wohnen im Eigentum

***Erfolgreiches Planen, Bauen
und Kaufen von Häusern und
Wohnungen***



EBERHARD BLOTTNER VERLAG

Dieses Buch erscheint in der Reihe „**Bau-Rat:**“

Bibliographische Informationen der Deutschen Bibliothek:

Die Deutsche Bibliothek, Frankfurt/Main, verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet abrufbar über [<http://dnb.ddb.de>](http://dnb.ddb.de)

Das Werk einschließlich aller seiner Teile, ist urheberrechtlich geschützt. Über den Eigenbedarf hinaus ist die Verwertung der Inhalte, auch auszugsweise, ohne schriftlich erfolgte Zustimmung des Verlages, evtl. auch weiterer Rechteinhaber, unzulässig und strafbar. Das gilt auch für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmung sowie für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen aller Art (einschließlich Internet), soweit diese nicht nur für den Eigenbedarf bestimmt sind.

Alle in diesem Buch enthaltenen Ratschläge und Informationen sind sorgfältig erwogen und geprüft. Eine Garantie hierfür kann jedoch nicht übernommen werden. Die Haftung des Verlages bzw. der Autoren für Personen-, Sach- und Vermögensschäden ist ausgeschlossen.

Informationen über die Autoren des Werkes auf Seite 8

Umschlaggestaltung: Britta Blottner

Die Abbildung auf dem Buchumschlag wurde dem im selben Verlag erschienenen Buch „Anspruchsvolle Fertighäuser“ von Paul Daleiden entnommen. Sie zeigt ein Haus der Firma „Bauart Partner Gremmelspacher“ (www.gremmelspacher.de)

Herstellung: Digital & Printmedien R. Studt, Taunusstein

Druck: fgb · Freiburger Graphische Betriebe, Freiburg im Breisgau

© 2005, Eberhard Blottner Verlag GmbH, D-65232 Taunusstein
ISBN 978-3-89367-406-0 / Printed in Germany

Inhaltsverzeichnis

Einleitung

1 Bedarfsermittlung

- 1.1 Lebensplanung und Wohneigentum
- 1.2 Wie wollen Sie wohnen ?
- 1.3 Wie viel Platz brauchen Sie ?

2 Bauen oder besser kaufen

3 Kostenbewusst bauen

- 3.1 Empfehlungen für das kostenbewusste Bauen
- 3.2 Sorgfältige Kostenplanung
- 3.3 Kostenkontrollen im Rahmen der Planungsleistungen

4 Energiesparend bauen

- 4.1 Einsparpotenziale
- 4.2 Luftdichtheit
- 4.3 Energiebedarfsausweis
- 4.4 Energiepass/Gebäudepass
- 4.5 Energiespar-Standards

5 Barrierefreies Planen und Bauen

6 Holzhaus oder Massivhaus?

7 Das Baugrundstück

- 7.1 Grundstückssuche
- 7.2 Lage des Grundstücks, Qualität des Wohnumfelds

- 7.3 Planungsvorgaben
- 7.4 Klärung der Bodenbeschaffenheit
- 7.5 Einsicht ins Grundbuch
- 7.6 Grundstückswert und Grundstückskosten
- 7.7 Grundstückserwerb
- 7.8 Erschließung

8 Bauen mit dem Architekten

- 8.1 Die Planer
- 8.2 Aufgaben des Planers und der Bauleitung
- 8.3 Bauüberwachung
- 8.4 Von der Kostenschätzung zur Kostenfeststellung
- 8.5 Verträge mit Planern
- 8.6 Planungshonorare
- 8.7 Verträge mit Bauunternehmen und Handwerkern

9 Schlüsselfertig bauen

- 9.1 Musterhäuser im Vergleich – wie vorgehen?
- 9.2 Die Bau- und Leistungsbeschreibung
- 9.3 Die Bemusterung
- 9.4 Die verschiedenen Ausbaustufen
- 9.5 Gütegemeinschaften
- 9.6 Der Fertighaus-Vertrag

10 Haus und Grundstück aus einer Hand

- 10.1 Schlüsselfertige Hausangebote
- 10.2 Bau- und Leistungsbeschreibung prüfen
- 10.3 Der Kaufvertrag
- 10.4 Vor und mit der Abnahme

11 Haus aus zweiter Hand

- 11.1 Besichtigen und Beurteilen
- 11.2 Energiepass
- 11.3 Preisvergleiche und Wertermittlungen
- 11.4 Erwerb über eine Zwangsversteigerung
- 11.5 Der Kaufvertrag

12 Ihr Fahrplan für den Hausbau

13 Die neue Eigentumswohnung

13.1 Wohnungseigentum

13.2 Erwerb / Kauf einer Neubauwohnung

14 Die Eigentumswohnung aus zweiter Hand

14.1 Besichtigen

14.2 Beurteilen

14.3 Vorhandene Mietverträge

15 Ihr Fahrplan für den Wohnungskauf

16 Begriffslexikon

17 Literatur

18 Anhang

18.1 Wohnungseigentumsgesetz

18.2 Wohnflächenverordnung

Stichwortverzeichnis

Einleitung

Wohneigentum zu besitzen und zu nutzen ist der Wunsch der meisten Menschen. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Ob dieser Wunsch in Erfüllung gehen kann, ist vor allem eine Frage des Einkommens oder des vorhandenen Vermögens. Finanziell oft erleichtert durch einen größeren Anteil an Eigenleistung bei der Bauausführung. Begleitet von einer immer intensiver werdenden Rentendiskussion, die das kostengünstige Wohnen im Alter zu einer zunehmend wichtigen Aufgabe gemacht hat.

Nicht von ungefähr gibt es die Sprüche zu den „eigenen vier Wänden“ oder zu „mein Haus ist meine Burg“, die Schutz und Geborgenheit durch Eigentum vermitteln. Und es gibt die vielen Selbstbauer, die ihrer Leidenschaft für ein eigenes Haus frönen wollen, vom konventionellen Bauen über das Bausatzhaus bis zum Innenausbau in allen seinen Facetten.

Folgt man den Umfragen, dann müsste eigentlich das Wohneigentum zu den Grundbedürfnissen in unserer Gesellschaft zählen.

Nun gibt es sehr verschiedene Vorgehensweisen zum Erwerb von Eigentum, wobei man unterschiedlich viele Überraschungen erleben kann. Man sollte sich sorgfältig vorbereiten, informieren und beraten lassen, um dann in Ruhe und mit Bedacht zu entscheiden. Das so erreichte Ergebnis wird sicher das bessere sein. Einen wichtigen Beitrag hierzu kann dieses Buch leisten.

Eine gute Vorbereitung schützt nicht nur vor Ärger und hohen Kosten, sondern auch vor Überschätzung der eigenen Leistung und des vorhandenen bzw. des noch zu beschaffenden Kapitals – im Extremfall sogar vor persönlicher Insolvenz.

Dabei ist es so einfach, sich bereits vorhandene Erfahrungen sowohl anzuhören als auch darüber zu lesen – zum Beispiel in diesem Buch, dessen Nutzung zu einer Reduzierung der mit einer Bauinvestition verbundenen Risiken mit beitragen kann. Trotzdem bleiben Risiken, denn wer erkennt schon verdeckte Mängel, durchschaut die alte Bausubstanz vollständig oder kann jeden der Beteiligten, d.h. dessen Leistungsvermögen und Zuverlässigkeit gleich richtig einschätzen?

Das vorliegende Buch bietet geeigneten „Bau-Rat“ als erste Hilfe an. Die alleinstehende Verwendung des Wortes „Bauherr“ in diesem Buch dient lediglich der besseren Lesbarkeit der Texte. Selbstverständlich wird damit auch immer die „Bauherrin“ gemeint bzw. angesprochen.

Die Autoren dieses Buches

Professor Dr.-Ing. Joachim Arlt

Architekt. Vorsitzender des Vereins „wohnen im eigentum e.V.“ (Bonn), ehemaliger Geschäftsführer der Bundesarchitektenkammer und des Instituts für Bauforschung (Hannover). Mitherausgeber der umfassenden Vorschriften-Sammlung „Planen und Bauen“, Buchautor.

Dipl. Geogr. Gabriele Heinrich

Langjährige Referentin für den Bereich Bauen und Wohnen im Bundesverband der Verbraucherzentralen. Geschäftsführerin des Vereins „wohnen im eigentum e.V.“ (Bonn).

Der Verbraucherschutzverein „wohnen im eigentum. die wohnungseigentümer e.V.“ (Bonn),

dem beide Autoren verbunden sind, versteht sich als professioneller Ansprechpartner für die Beratung im Zusammenhang mit Hausbau, Haus- bzw. Wohnungskauf, Wohnen und Werterhaltung (Renovierung, Modernisierung usw.). Viele Informationen bzw.

Quellenangaben in dem vorliegenden Buch geben Hinweise auf nützliche Arbeitsunterlagen und verweisen auf Beratungen durch Fachleute, die der Verein entweder bereithält, zum Teil auch vermittelt. Mitglied können Interessenten, Käufer bzw. Besitzer von Wohneigentum sein. Sie erhalten kostenlose Rechts-, Finanzierungs- und Bauberatung durch Fachleute und kostengünstige Angebote zur Prüfung von Verträgen, Finanzierungsangeboten und Baubeschreibungen sowie VorOrt-Beratungen. Nichtmitgliedern steht der Verein, soweit möglich, mit Auskunft zur Verfügung.

Internet: www.wohnen-im-eigentum.de/e-mail: info@wohnen-imeigentum.de · Telefon: 0228/7215861

1 Bedarfsermittlung

Die ersten Überlegungen zum Wohneigentum sind meist mit sehr pauschalen Vorstellungen verbunden. Freistehendes Haus, Reihenhauses, Doppelhaushälfte oder Eigentumswohnung. Vielleicht ist auch der Raumwunsch noch bedeutsam, wie z.B. Fünzimmerhaus oder Fünzimmerwohnung. Und weiter geht es dann mit der Besichtigung von Häusern und Wohnungen, Gesprächen mit Bekannten oder dem Besuch von Immobilienmessen oder Musterhaussiedlungen. Die Informationen nehmen zu, die Ansprüche steigen. Erste Finanzierungsüberlegungen bremsen dann den anfänglichen Überschwang. Es stellen sich die Fragen „Was brauchen wir denn eigentlich?“ und „Was können wir uns leisten?“

Ist der potenzielle Bauherr oder Käufer erst einmal so weit, dann kann eine intensive Vorbereitung des Vorhabens beginnen. Was bei kleinen Investitionen wie Kühlschränken, Hi-Fi Anlagen oder beim PKW durchaus üblich ist: genau ansehen und vergleichen, muss auch beim Haus oder der Wohnung geschehen. Bei den hohen Investitionen und in der Regel auch einer Verschuldung durch Darlehen oder Kredite über Jahrzehnte müssen die Risiken weitgehend ausgeschaltet werden. Es darf zum Beispiel nicht passieren, dass Versprechungen unterschrieben werden, die später oft nur schwierig oder gar nicht durchzusetzen sind.

Die Überlegungen zum Bauen oder Kaufen beginnen im Allgemeinen mit dem Wohnort. Ist das Grundstück vorhanden, muss es noch gekauft werden oder werden Grundstück und Haus zusammen vom Bauträger übernommen?

Eine zentrale Lage spart Zeit und Fahrtkosten. Die Randlage oder auch das Leben auf dem Land sind verlockend. Nur müssen die Vor- und Nachteile abgewogen werden. Dabei ist es sinnvoll, längerfristig zu denken und die Lebensplanung in die Überlegungen einzubeziehen.

Wird das Grundstück mit Haus gekauft, so ist zu bedenken, dass dann die Grunderwerbsteuer für den Gesamtpreis fällig wird; sonst würde sie nur für das noch nicht bebaute Grundstück gelten! Weitere Fragen betreffen eventuell vorhandene Altlasten (z.B. ehemals militärisch genutzte Flächen, Bergbau, Industrie und Gewerbebrachen) oder Planungen für das Siedlungsgebiet (Hochhäuser, Durchfahrtstrassen oder ähnliches).

Die Wohnwünsche müssen als nächstes betrachtet werden, d.h. Flächen, Räume, Ausstattung, Energieverbrauch, Sicherheit und vieles andere mehr.

Wer kann das Projekt realisieren, d.h. planen, beraten, bauen? Der Architekt, der Bauträger oder der Fertighaushersteller? Wer sind die richtigen Partner und wie kann man sie zu hoher Qualität verpflichten? Wer hilft bei der Suche und kümmert sich um den Bauherrn oder den Käufer? Wer ist sachverständig und kann die Qualität sichern?

Beim Hausbau oder Wohnungskauf ist es unverzichtbar, immer auch die Zukunft in Betracht zu ziehen. Lebensplanung setzt Ziele und bringt im Laufe der Jahre überschaubare Veränderungen für die Wohnsituation. Das bedeutet, dass der Lebenszyklus für Haus oder Wohnung mitgeplant werden muss, damit nicht schon nach kurzer Zeit ein Wechsel notwendig wird, der meist schon aus finanziellen Gründen nicht möglich ist. Also müssen solche vorhersehbare Situationen möglichst mitgeplant sein.

1.1 Lebensplanung und Wohneigentum

Was planen Sie für die nächsten Jahre?

Im Beruf:

Arbeiten Sie auch zu Hause bzw. in der Nähe Ihres Wohnsitzes?
Oder ist die Wahrscheinlichkeit relativ hoch, dass Sie an einen anderen Ort versetzt werden können?

In der Familie:

Wie groß ist die Familie, wie alt sind die Familienmitglieder?

Gibt es Eltern mit denen Sie auch auf längere Sicht noch gerne zusammenleben wollen?

Gibt es Großeltern, die Sie aufnehmen und die gern mit Ihnen zusammenleben wollen?

Welche bereits vorhandenen Behinderungen sind zu beachten?

Welches sind Ihre Hobbys, brauchen sie dafür Platz im Haus oder auf dem Grundstück?

Was haben Sie beruflich vor?

Wollen Sie sich noch beruflich verändern oder eventuell selbständig machen?

Planen Sie Familienzuwachs oder gehen die Kinder bald aus dem Haus?

Geht ihr Wunsch vielleicht zur Großfamilie oder zur Wohngemeinschaft mit Freunden?

Hobbys können sich ändern, haben Sie Spielraum für eventuell erhöhten Platzbedarf?

Wollen Sie mobil bleiben und rechnen Sie bereits mit dem Verkauf in absehbarer Zeit?

Wann sind Veränderungen vorgesehen?

Sind bei beruflichen Veränderungen auch Veränderungen der Wohnqualität vorgesehen?

Hängen familiäre und berufliche Veränderungen zusammen?

Wie lange wird die Großfamilie noch zusammen bleiben?

Hobbys oder auch Behinderungen verlangen oft Veränderungen, wollen Sie darauf vorbereitet sein?

Haus oder Wohnung sollten Sie an der Mobilität nicht hindern!

Können oder wollen Sie Ihre Wohnansprüche reduzieren?

Beim Ausscheiden aus dem Beruf?

Wenn die Kinder aus dem Haus sind?

Wenn die Großeltern nicht mehr im Haus sind?

Als Rentner oder Pensionär?

Vielleicht wollen Sie ganz oder teilweise vermieten?

Werden Sie als Rentner den Wohnort oder die Art zu Wohnen wechseln?

Wie alt werden Sie und Ihre Familie dann sein?

Wie lange wird das Haus/die Wohnung bis dahin noch genutzt werden?

Wollen Sie Ihr Domizil vielleicht vererben, können Sie sich das heute schon vorstellen?

1.2 Wie wollen Sie wohnen?

Wohnlage

In der Stadt, mit allen Möglichkeiten der Infrastruktur?

Am Rande der Stadt, fast im Grünen, mit nahezu allen Möglichkeiten der Infrastruktur?

Auf dem Land mit Ruhe, Grün, großem Grundstück und vermutlich weiten Wegen?

Randbedingungen

Wollen Sie eventuell lange Fahrzeiten in Kauf nehmen?

Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen bedürfen langer Wege!

Kindergärten, Schulen und Krankenhaus sind weit entfernt!

Kosten

Wollen Sie für Fahrzeiten verlorene Freizeit in Kauf nehmen?

Ein Zweitwagen verursacht Kosten: Ist das gerechtfertigt?

Wohnsituation

Allein mit Familie, mit Großfamilie, mit Nachbarn?

Mit Garten oder mit Balkon?

Im Erdgeschoß, auf der Etage, im Dachgeschoss?

Im Altbau, im Neubau?

Behindertengerecht, d.h. barrierefrei, mit Aufzug?

Mit Garage, mit Tiefgarage, mit Stellplatz im Freien?

Mit Service, guter Infrastruktur, guter Nahversorgung?

1.3 Wie viel Platz brauchen Sie?

	Anzahl der Räume	Minimum m²	Maximum m²
Wohnraum			
Essraum			
Individualräume			
Eltern			
Kinder			
Gäste			
Andere			
Hobbyraum			
Hausarbeitsraum			
Abstellraum			
Küche			
Bad			
WC			
Keller			
Balkon			
Terrasse			
Sauna			
Schwimmbad			
Garage			
Carport			
Was brauchen Sie insgesamt?			