

# Inhaltsverzeichnis

## SCHRITT 1

### Die Wunschliste fürs Traumhaus

- 10 Bedarfsgerechte Hausplanung**
  - 10 Planung – was heißt das eigentlich?
  - 12 Wo wollen Sie leben?
  - 13 Wie groß soll es werden ?
  - 16 Wohnwünsche konkret formulieren
  - 18 Schreiben Sie Ihr eigenes „Drehbuch“!
  - 19 Wie lässt sich der Raumbedarf realisieren ?
  - 20 Die Wohnräume
  - 23 Auf welchem Grundstück wollen Sie bauen?
  - 30 Grundrisstypen
  - 32 Flexibilität, Variabilität, typologische Nachhaltigkeit
  - 36 Raumplanung hilft, Kosten zu sparen
  - 39 Energiesparendes Bauen
  - 40 Ökologisches Bauen
  - 41 Erwartungen an den Wohnkomfort
- 43 Selbst bauen oder kaufen?**
  - 43 Bauen auf eigenem Grundstück
  - 47 Neubaukauf vom Bauträger
  - 48 Gebrauchtes Haus umbauen?
  - 48 Fertigungsverfahren im Vergleich
- 52 Energie- und Umweltkonzepte**
  - 52 Heiztechnik
  - 57 Warmwasseraufbereitung
  - 58 Energiequellen
  - 59 Heizen mit Rauchabzug
  - 60 Fossile Brennstoffe
  - 63 Wärmepumpen
  - 64 Thermische Solaranlagen
  - 70 Selbst Strom erzeugen
  - 75 Wasser sparsam nutzen
  - 75 Wie nachhaltig sind Bau- und Dämmstoffe ?
  - 76 Teiche
  - 76 Bauwerksbegrünungen
  - 78 Gesetzliche Vorschriften

## SCHRITT 2

### Bestandsaufnahme: Was können wir stemmen?

- 82 Eigenkapital – Fundament der Finanzierung**
  - 82 Eigenkapital für Nebenkosten
  - 85 Was gehört zum Eigenkapital?
  - 89 Risiken vermeiden
  - 92 Förderungen und Eigenkapitalersatz
  - 93 Beispielrechnung: Eigenkapital
- 94 Das Einkommen – Ihr monatliches Budget**
  - 95 Belastungsgrenzen realistisch einschätzen
  - 95 Ermittlung des verfügbaren Haushalts-einkommens
  - 96 Einkommen eines durchschnittlichen Haushalts
  - 98 Lebensführung überprüfen
- 100 Der Kredit – und die Grenze für Ihre Gesamtkosten**
  - 102 Der Alleinlebende
  - 103 Die Doppelverdiener
  - 104 Paar mit Alleinverdiener
  - 106 Sonderfall: Metropolenkäufer
  - 106 Eine Nummer kleiner?
  - 108 Die 5 häufigsten Fallen bei der Finanzplanung

## SCHRITT 3

### Die Finanzierung aufstellen

- 112 Finanzierung für Selbstnutzer**
  - 112 Das Eigenkapital
  - 113 Der Zins
  - 115 Die Laufzeit
  - 117 Der Mix macht's: Welche Finanzierungstöpfe lassen sich nutzen?
  - 120 Finanzierung für Selbstnutzer mit Mieteinheit
- 124 Das Hypotheken- oder Annuitätendarlehen**
  - 125 Wer bietet solche Darlehen an?
  - 126 Wovon hängt der Zinssatz ab?
  - 128 Für welchen Anbieter soll ich mich im Zweifel entscheiden?
  - 132 Spezialfall: Das Volltilgerdarlehen

### **133 Taktieren bei der Abschnittsfinanzierung**

- 135 Der Erstkredit
- 138 Ein Ausblick: Die Anschlussfinanzierung
- 141 Die Prolongation
- 142 Neue Kreditgeber – die Umschuldung
- 142 Das Forwarddarlehen

### **143 Prioritäten setzen – Strategien entwickeln**

- 144 Die Zinsstrategie – wie Sie möglichst wenig Zinsen zahlen
- 146 Die Tilgungsstrategie – die Schulden schneller loswerden
- 148 Ihre Raten – wie hoch soll die monatliche Belastung sein?

### **154 Was Wohn-Riester-Darlehen bringen**

- 155 Sie haben schon einen Riester-Vertrag
- 156 Neu abschließen: das Wohn-Riester-Darlehen
- 157 Steuern in der Rentenphase

### **158 Förderungen und Steuererleichterungen**

- 158 Immer interessant: KfW-Darlehen
- 160 Unterstützung von Bundesländern, Kommunen und Kirchen
- 161 Weitere geldwerte Vorteile vom Staat
- 164 Die 5 häufigsten Fehler bei der Finanzierung

### **166 Versicherungen rund ums Eigenheim: Welche sind nötig?**

- 167 Rohbauversicherung – unbedingt
- 167 Wohngebäudeversicherung – unbedingt
- 170 Haftpflicht – unbedingt
- 170 Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung – empfehlenswert für Öltankbesitzer
- 170 Bauhelferversicherung – wichtig
- 171 Elementarschadenversicherung – falls nötig
- 172 Risikolebensversicherung – wäre gut
- 172 Hausratversicherung – empfehlenswert
- 173 Restschuldversicherung – kann man machen, muss man aber nicht
- 173 Glasbruch- und Umzugstransportversicherung – ist unnötig

### **174 Banken und Behörden rechtzeitig einbeziehen:**

- 174 Hausbank oder spezialisierte Kreditvermittler?
- 177 Individuelles Finanzierungsangebot
- 178 Baufinanzierungsvermittler: Kosten und Leistung
- 179 Kreditzusage und Kaufvertrag

## **SCHRITT 4**

# Grundstück- und Haussuche

### **184 Wie finde ich ein Grundstück?**

### **186 Die Beauftragung eines Maklers**

- 186 Der Maklervertrag
- 187 Fälligkeit der Maklerprovision
- 188 Arten der Beauftragung des Maklers
- 189 Das Verwirken des Maklerlohns
- 189 Widerruf von Maklerverträgen

### **190 Das Grundstück**

- 190 Grundstück und öffentliches Baurecht
- 192 Grundstückseigentum
- 193 Bebaute Grundstücke
- 194 Der Grundstückskaufvertrag
- 196 Der Notar
- 197 Grundstückserwerb durch Zwangsversteigerung
- 201 Der Erbpachtvertrag

## **SCHRITT 5**

# Die Beauftragung der am Bau Beteiligten

### **204 Das Fundament – Landesbauordnungen und ihre Anwender**

- 204 Anforderungen an das Bauprodukt
- 205 Anforderungen an die Bauweise
- 205 Die Bauvorlageberechtigung
- 205 Architekten- und Ingenieurgesetze

### **207 Bauen mit dem Architekten**

- 207 Wie finde ich den richtigen Architekten?
- 207 Was erwartet mich, wenn ich einen Architekten beauftrage?
- 208 Vertrauen als Grundvoraussetzung

### **209 Akteure beim Architektenhaus**

- 209 Projektsteuerer und Baubetreuer
- 210 Behördliche Bauleiter und Sicherheitsbeauftragte
- 211 Fachplaner und Fachingenieure

### **212 Gutachter und weitere Fachplaner**

- 212 Bodengutachter

- 212 Energieberater
- 213 Fachplaner Thermische Bauphysik
- 213 Gutachter für Gebäudeschäden
- 214 Gutachter Flora und Fauna
- 214 Betreuer der Baugruppe
- 214 Die Beauftragung der Bauunternehmer im Wege der Einzelvergabe

### **215 Generalübernehmer, Fertighausanbieter, Bauträger**

- 215 Generalübernehmer und -unternehmer
- 217 Der Fertighausanbieter
- 219 Der Bauträger

### **220 Besonderheiten von Verträgen mit den Baubeteiligten**

- 220 Werkvertrag und ähnliche Verträge
- 222 Wann ist ein Vertrag geschlossen?
- 222 Widerrufsrechte nach der Verbraucherschutzrichtlinie
- 223 Wer ist Verbraucher?
- 223 Die Verträge bei der Einzelvergabe
- 231 Honorarberechnung nach HOAI
- 235 Die Vereinbarung über die Baukosten
- 235 Die Vereinbarung von Vertragsterminen
- 236 Nebenpflichten im Architektenvertrag
- 236 Die Abnahme der Planungsleistungen
- 237 Abschlagsrechnungen und Schlussrechnungen
- 237 Der Umgang mit Mängeln
- 238 Das Urheberrecht des Architekten
- 238 Die Haftpflichtversicherung der Architekten und Ingenieure
- 239 Die Kündigung des Planervertrags

### **240 Die Verträge mit den Bauunternehmen**

- 241 Die VOB/B
- 243 Abschlagszahlungen
- 243 Sicherheitsleistungen
- 243 Die Abnahme im Bauvertrag
- 244 Umgang mit Mängeln
- 246 Im Falle des Rechtsstreits
- 247 Die vorzeitige Beendigung des Bauvertrags
- 247 Sonderfall: Insolvenz eines Unternehmens

### **248 Verträge mit dem Generalüber- und -unternehmer**

- 248 Die Leistungsbeschreibung im Verbraucherbauvertrag
- 249 Die Vergütung der Leistungen

### **252 Der Bauträgervertrag**

- 253 Leistungsbeschreibung, Leistungsinhalt und Bezahlung
- 254 Besitzübergabe

### **255 Die Bauherrengemeinschaft oder Baugruppe**

- 256 Einschaltung eines Baubetreuers
- 256 Vorteil des Bauens mit der Baugemeinschaft

### **257 Vereinbarungen mit dem Nachbarn**

- 257 Zustimmung des Nachbarn
- 258 Doppelhaushälften
- 258 Zustand der Nachbargebäude

### **260 Vom Baubeginn bis zur Bauabnahme**

- 260 Bauphase mit dem Fertighaushersteller
- 260 Bauphase mit dem Generalunternehmer und -übernehmer
- 261 Bauphase mit dem Architekten
- 262 Der Bau, die Kosten und die Informationspflicht des Architekten
- 263 Die Bauüberwachung
- 266 Fertigstellung und Abnahme
- 268 Der Abschluss der Baumaßnahme

## **SCHRITT 6**

# Den Bau planen

### **272 Das öffentliche Baurecht**

- 272 Das Baugesetzbuch BauGB
- 273 Der Flächennutzungsplan
- 274 Der Bebauungsplan

### **278 Das Baugenehmigungsverfahren**

- 278 Antragsteller und Entwurfsverfasser
- 278 Baurechtsbehörde und Bauvoranfrage
- 279 Der Bauantrag
- 282 Baugenehmigung und Baufreigabe

### **283 Baurealisierung**

- 283 Der Rohbau
- 284 Bauteile
- 292 Bauweisen
- 296 Die Gewerke am Rohbau
- 312 Der Ausbau

### **328 Haustechnik heute und morgen**

- 328 Hausanschluss und Hauptstromversorgung
- 328 Standard im Neubau: Der Mehrspartenanschluss

### **331 Fließend Warm- und Kaltwasser**

- 332 Welcher Wasseranschluss wo ?
- 334 Regenwasser im Haushalt
- 335 Kanalisation

### **336 Telefon und Internet**

- 337 LTE/5G
- 338 TV-Breitbandkabel – nehmen oder verzichten?

### **339 Elektrizität – aber sicher**

- 339 Anschluss an die Fundamenteerde
- 340 Blitzschutz
- 340 Überspannungsschutz
- 340 Schutz vor Stromschlag
- 341 Schutz vor durch Strom ausgelösten Bränden
- 341 Störsicherer Aufbau des Stromnetzes im Haus

### **342 Zukunftssichere Elektroinstallation**

- 342 Das Wichtigste: sorgfältige Planung
- 343 Licht
- 346 Die Küche – ohne Strom geht nichts
- 346 Anschlüsse fürs Computernetzwerk und Telefon

### **349 Radio, Fernsehen, Unterhaltung**

- 351 Die richtige Dachantenne
- 351 Satelliten-TV und -Radio
- 353 Unterhaltung aus dem Internet
- 354 IP-TV
- 355 Heimkino

### **358 Das intelligente Haus**

- 359 Funk oder Kabel?
- 361 Was soll die Technik können?
- 362 Die wichtigsten Haussteuerungssysteme im Überblick
- 366 Türöffner/-sprechanlagen
- 366 Alarmanlagen
- 367 Heizungssteuerung

### **368 Lichttechnik**

- 369 Lampen und Leuchten – das Ende eines langen Miteinanders?
- 370 Leuchtmittel – die wichtigsten technischen Daten im Überblick
- 372 Die Platzierung macht den Unterschied

### **373 Außen- und Nebenanlagen**

- 373 Hauseingang und Wege zur Straße
- 374 Garage, Carport, Stellplatz
- 375 Wohin mit den Mülltonnen?
- 375 Die Terrasse
- 378 Umgang mit Oberflächenwasser
- 379 Einzäunung
- 379 Der Hausgarten

## **ANHANG**

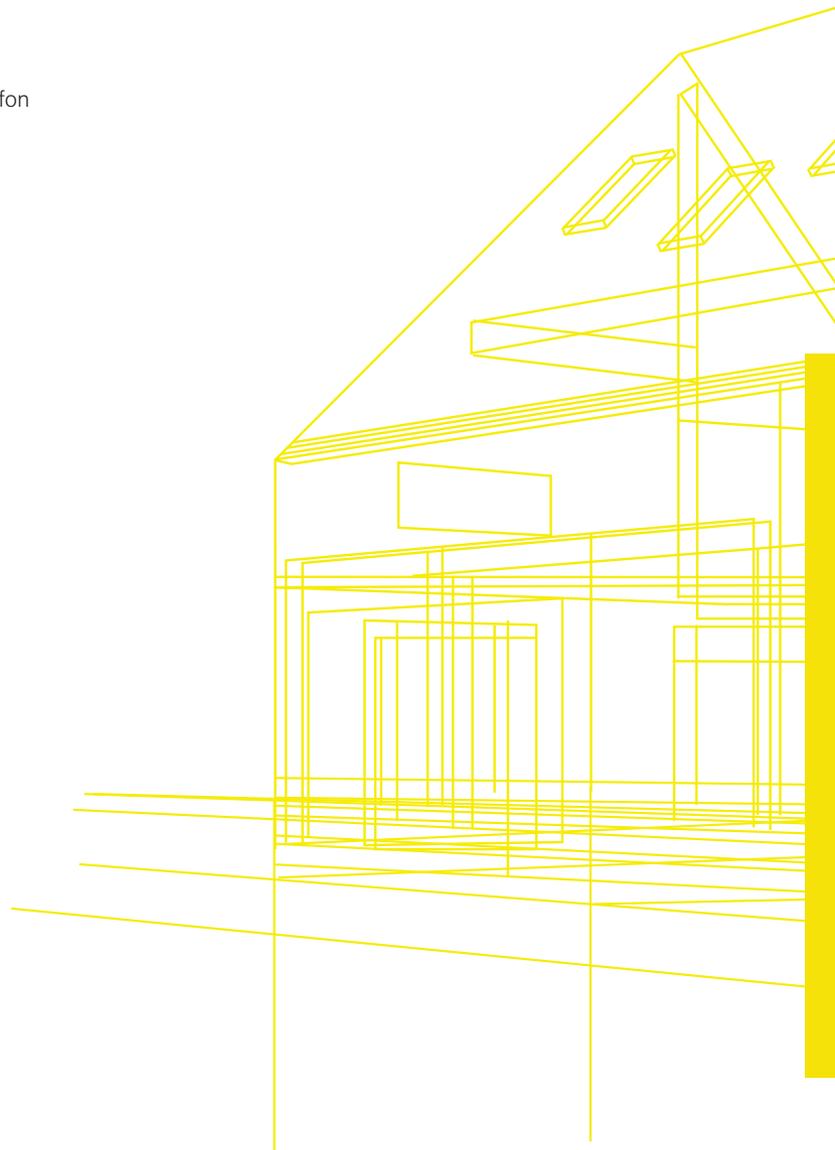
# Service

### **382 Glossar**

### **398 Checklisten für die Bauzeit**

- 398 Planung
- 399 Im Dialog mit anderen Beteiligten
- 400 Ihre Liste für Baustellenbesuche
- 400 Generelle Ratschläge für alle Gewerke
- 401 Rohbaugewerke
- 403 Ausbaugewerke
- 408 Außenanlagen
- 408 Fertigstellung und Übergabe

### **410 Stichwortverzeichnis**



sern oft unterschätzt wird: die Überhitzung der Innenräume. Der Klimawandel lässt die durchschnittlichen Temperaturen steigen, daher wird der Schutz vor sommerlicher Überhitzung zunehmend wichtiger und ist längst ähnlich dringend wie der Bedarf nach winterlicher Heizung.

Wird die Regulierung der Innentemperatur bereits beim Entwurf bedacht, kann das den Wohnkomfort deutlich erhöhen – und unter Umständen die Kosten für zusätzliche technische Vorrichtungen reduzieren. Die einfachste bauliche Methode, einen sinnvollen Sonnenschutz zu erreichen, sind Dachüberstände oder auskragende Bauteile, etwa Balkone, auf besonnten Gebäudeseiten: Sie verringern die Sonneneinstrahlung, ohne dass man bewegliche und potenziell empfindliche Sonnenschutzsysteme installieren müsste. Dachüberstände verhindern im Sommer, dass die steil stehende Sonne die Fenster direkt erreicht. Im Winter können die flachen Sonnenstrahlen jedoch auf die Glasscheiben treffen und bringen dadurch die dann erwünschte Wärme ins Haus.

Einen ähnlichen Effekt haben große Bäume, die Sie vielleicht auf Ihrem Grundstück vorgefunden haben. Während Laubbäume im Winter ihre Blätter verlieren und so gewissermaßen einen temporären Sonnenschutz darstellen, behalten Nadelbäume ihre Nadeln das ganze Jahr über und verschatten auch im Winter die Fensterflächen, sodass eventuell nicht mehr genug Licht in die Innenräume vordringt.

Zu beachten ist hier der Abstand der Bäume zum Haus: Ist er zu groß, reduziert sich der erwünschte schützende Effekt stark, insbesondere gegen die im Sommer steil einfallenden Sonnenstrahlen.

## SCHALLSCHUTZ

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz aus den einschlägigen Normen sind hoch und können einen erheblichen baulichen Aufwand zur Folge haben. Allerdings gelten diese nur im Verhältnis zwischen verschiedenen Wohneinheiten, zum Beispiel müssen die Trennwände zwischen Doppelhaushälften üblicherweise zweischalig mit dazwischenliegender Schalldämmmatte ausgeführt werden, um die akustische Privatsphäre beider Wohneinheiten sicherzustellen.

Die Schallschutznormen gelten aber nicht innerhalb einer Wohneinheit. Trotzdem sollte man dieses Thema nicht unterschätzen und frühzeitig in die Planung einbeziehen.

Zum Wohnkomfort gehört heute, die schalltechnische Abtrennung zwischen dem gemeinschaftlichen Wohnbereich und den Individualbereichen so leistungsfähig auszubilden, dass gegenseitige akustische Störungen weitestgehend vermieden werden. Mögliche Maßnahmen zur Erreichung eines guten Schallschutzes werden ab Seite 285 im Kapitel „Wände“ näher erläutert. Ein qualitativ guter Schallschutz im Gebäude fördert nicht nur die Lebensqualität jedes einzelnen Familienmitglieds, sondern ermöglicht auch eine spätere Aufteilung der Wohnung in mehrere Einheiten. Darüber hinaus steigert eine gute Schalldämmung bei einem späteren Wiederverkauf des Hauses immer auch den Verkaufspreis.

Schließlich kann der Schutz vor Verkehrslärm meist bereits im Rahmen der Grundrissplanung weitgehend gewährleistet werden, indem man die Aufenthaltsräume gezielt weg von Straßen, störender benachbarter Bebauung und bekannten externen Lärmquellen anlegt. Reicht das nicht aus, wird man notfalls auf bauliche Mittel wie Schallschutzfenster in Verbindung mit einer aktiven Be- und Entlüftung des Hauses zurückgreifen.

→ **Selbst bauen oder kaufen?** Bevor Sie sich auf die Suche nach einem Bauplatz machen und beginnen, Ihre Anforderungen und Wünsche zu formulieren, müssen Sie einige grundlegende Entscheidungen treffen.

#### WAS ERFAHRE ICH?

- 41 → Bauen auf eigenem Grundstück
- 47 → Neubaukauf vom Bauträger
- 48 → Gebrauchtes Haus umbauen?
- 48 → Fertigungsverfahren im Vergleich

Die Angebote für Grundstücke, Planungsdienstleistungen und das Bauen selbst können von vielen verschiedenen Seiten kommen. Die Auswahl, welche Art von Angebot Sie suchen, sollte ohne Zeitdruck getroffen werden. Dabei sind folgende Leistungsteile zu unterscheiden:

- Die Suche nach dem Bauplatz und der Grundstückskauf
- Der Entwurf und die Planung des Hauses
- Der Bau des geplanten Hauses

Für jedes dieser Leistungsteile kommen verschiedene Anbieter in Betracht, die oft auch eine Kombination mehrerer Leistungen anbieten. Um gleich zu Beginn die wichtigsten Bezeichnungen einzuführen, haben wir in einem Infokasten auf Seite 44 die Akteure in der Bauwirtschaft zusammengestellt.

### Bauen auf eigenem Grundstück

Ein Architekt kann Sie schon bei der Bewertung eines Grundstücks beraten – etwa darüber, ob es für Ihre Bedürfnisse geeignet ist oder nicht. Wenn Sie bereits ein Grundstück geerbt oder ausgewählt und vielleicht auch schon gekauft haben, bleiben Ihnen immer noch mehrere Möglichkeiten, die Planung und den Bau des Hauses zu organisieren.

#### BAUEN MIT ARCHITEKTEN

Der Architekt ist ein (üblicherweise freiberuflicher) Dienstleister, der unabhängig von eigenen wirtschaftlichen Verflechtungen Ihre Interessen bezüglich des Bauprojekts vertreten soll. Aufgrund seiner Ausbildung, die neben der Kompetenz zum Entwerfen und Planen von Gebäuden auch solche zum Bauablauf und zu den technischen Regeln der an einer üblichen Baustelle beteiligten Gewerke einschließt, kann er Sie von den ersten Schritten bis zur Fertigstellung Ihres Hauses begleiten.

Die Planungskompetenz ist (neben der wirtschaftlichen Unabhängigkeit) die Stärke eines guten Architekten: Er wird individuell auf Ihre Bedürfnisse eingehen und Ihnen ein Haus planen und entwerfen, das genau für Sie maßgeschneidert ist. Andererseits müssen Sie sich, bevor Sie einen Architekten suchen und beauftragen, selbst um den Bauplatz kümmern.

im Monat aus, kommen monatlich immerhin rund 4 800 Euro netto zusammen.

Wenn sie zwei Kinder haben, bleibt den Eltern durch die **KINDERFREIBETRÄGE** jeweils sogar etwas mehr Geld übrig, nämlich rund 4 860 Euro netto. Damit ließe sich eine Kreditrate von 1450 Euro monatlich gut bedienen. Angenommen, das Paar bringt ebenfalls 65 000 Euro Eigenkapital mit. Dann haben die Eheleute zwei Möglichkeiten:

Entweder, sie finanzieren ebenfalls nur ein Objekt für 260 000 Euro – wären dafür aber schneller mit dem Abzahlen fertig als der Alleinlebende, da sie ja mehr Geld monatlich in die Tilgung stecken können. Oder sie planen von Anfang an ein größeres Haus, dann gehen sie zwar mit weniger Eigenkapitalquote in die Finanzierung, gleichen das aber durch die höheren Monatsraten wieder aus. Die Rechnung für sie sähe dann so aus:

Sie peilen nur 20 Prozent Eigenkapitalquote an, also den Bronzestandard, das ergibt eine Gesamtsumme von rund 325 000 Euro. Abzüglich der Nebenkosten dürfte das Haus (inklusive Grundstück) also zirka 300 000 Euro kosten. Der nötige Kreditbedarf läge demnach bei rund 275 000 Euro, die Zinsen liegen aktuell laut Zinsvergleichen bei 1,6 Prozent für 15 Jahre Laufzeit. Werden jeden Monat 1 450 Euro abgezahlt, bleiben am Ende der Laufzeit rund 54 800 Euro Schulden übrig. Das vollständige Darlehen wäre bei konstanten Zinskonditionen nach gut 18 Jahren getilgt. Auch ein Kredit über 300 000 Euro für ein 335 000 Euro teures Haus scheint vertretbar, hier lägen die Zinsen dann sogar nur bei 1,21 Prozent, die Restschulden nach 15 Jahren bei 73 600 Euro und die Gesamtdauer (bei konstantem Zinssatz) bei knapp 20 Jahren Laufzeit. Die monatliche Rate von 1 450 Euro ist allerdings auch üppig. Vor allem **JUNGE PAARE** sollten sich gut überlegen, ob sie das dauerhaft aufbringen, also auch dann, wenn sich Arbeitsplätze oder Einsatzorte ändern (vielleicht muss einer von beiden ja in ein paar Jahren zur Arbeit pendeln, das kostet meist viel Geld) oder wenn sich die Familienkonstellation ändert. Wenn Kinder kommen, übernimmt meist ein Partner eine Zeit lang die Betreuung oder beide Partner im Wechsel,

dann fällt meist ein Einkommen zumindest teilweise weg. Dadurch darf aber nicht die Finanzierung ins Wanken geraten.

## Paar mit Alleinverdiener

Rechnet man etwas vorsichtiger mit einer Rate von 1 200 Euro, dann könnte dieser Betrag beispielsweise auch von einem Paar gestemmt werden, bei dem nur einer arbeitet. Nehmen wir an, der alleinverdienende Part bringt monatlich rund 5 000 Euro nach Hause und der Haushalt kommt damit auf ein Nettoeinkommen von rund 3 400 Euro. Mit einer Kreditrate von monatlich 1 200 Euro läge die Restschuld nach 15 Jahren beim 275 000-Euro-Kredit für das 325 000-Euro-Haus bei rund 89 000 Euro (der Kredit würde derzeit bestenfalls nur 1,08 Prozent kosten), die Gesamtlaufzeit des Kredits beträgt dann bei konstantem Zinssatz 21,5 Jahre. Das ist ebenfalls vertretbar.

Wer sich in diesen Zahlen nicht wiederfindet, weil er in einer Region lebt, in der Eigenheime deutlich mehr kosten – in den großen Metropolen wie München, Frankfurt, Hamburg und Stuttgart etwa – für den gilt, grob gesagt: Sie müssen sehr viel mehr Eigenkapital mitbringen als der Durchschnitt der Hauskäufer hierzulande.

In Großstädten sind über die Hälfte der Bauherren zurzeit **EIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN**, die zusammen Mehrfamilienhäuser bauen, sagt die Statistik von Wohneigentumsverbänden. Für eine neue Familienwohnung in München mit einem Kaufpreis von 800 000 Euro wären zum Beispiel bei lediglich 20 Prozent Eigenkapital rund 160 000 Euro nötig – und zusätzlich noch die Nebenkosten aufzubringen. In Frankfurt (zirka 500 000 Euro Kaufpreis) sind es rund 100 000 Euro, in Hamburg und Stuttgart (Kaufpreis zirka 450 000 Euro) sollten gut 90 000 Euro verfügbar sein. Viele junge Leute bringen diese Summen nur noch mit Finanzspritzen der Eltern auf oder wenn sie bereits geerbt oder eine Schenkung bekommen haben. Immobilienökonominnen beobachten, dass nur die allerwenigsten Käufer bundesweit eine Eigenkapitalsumme von mehr als 60 000 Euro angespart haben.

## SO ERMITTELN SIE DIE GESAMTKOSTEN

## Immobilienkauf

Kaufpreis	
+	Grunderwerbsteuer (je nach Bundesland 3,5 bis 6,5 Prozent des Kaufpreises)
+	Notarkosten für Kaufabwicklung (zirka 1,0 Prozent des Kaufpreises)
+	Grundbuchkosten für Eigentumsumschreibung (zirka 0,5 Prozent des Kaufpreises)
+	Maklerprovision
+	Erschließungskosten (falls noch offen)
+	Kosten für Modernisierung und Instandsetzung
+	Notar- und Grundbuchgebühren für Grundschuldbestellung (zirka 0,5 Prozent der Darlehenssumme)
+	Wertgutachten (falls erforderlich)
+	Sonstige Kosten (zum Beispiel für Umzug und notwendige Neuanschaffungen)
=	Gesamtkosten

## Bau eines Hauses

Grundstückskosten	
	Kaufpreis
+	Grunderwerbsteuer (je nach Bundesland 3,5 bis 6,5 Prozent des Kaufpreises)
+	Notarkosten für Kaufabwicklung (zirka 1,0 Prozent des Kaufpreises)
+	Grundbuchkosten für Eigentumsumschreibung (zirka 0,5 Prozent des Kaufpreises)
+	Maklerprovision
+	Erschließungskosten (Ver- und Entsorgung, Straßenanlieger- und Vermessungsgebühren)
+	Herrichtungskosten (Abbruch vorhandener Gebäude, Rodung, Beseitigung von Altlasten)
=	Grundstückskosten

## Gebäudekosten

	Baukosten (einschließlich Keller oder Bodenplatte, Erdarbeiten und Baustelleneinrichtung)
+	Kosten für Außenanlagen (Wege, Einfriedungen, Gartenanlage sowie Weiterführung der Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hauptkanal zum Haus)
+	Honorare für Architekten und Ingenieure (soweit nicht im Baupreis enthalten)
+	Gebühren für behördliche Prüfung und Baugenehmigung
+	Sonstige Kosten (zum Beispiel für Bodengutachten oder Baubegleitung)
=	Gebäudekosten

## Finanzierungskosten

	Notar- und Grundbuchgebühren für Grundschuldbestellung (zirka 0,5 Prozent der Darlehenssumme)
+	Bauzeitinsen (Kreditzinsen und Bereitstellungszinsen während der Bauphase)
+	Kosten für Wertermittlungsgutachten (falls erforderlich)
=	Finanzierungskosten

## Gesamtkostenermittlung

	Grundstückskosten
+	Gebäudekosten
+	Finanzierungskosten
+	Sonstige Kosten (zum Beispiel für Umzug, Einbauküche oder neue Möbel)
=	Gesamtkosten

### SO HÄNGEN SOLLZINS, TILGUNGSHÖHE UND DIE GESAMTLAUFZEIT ZUSAMMEN

Ein Kredit über 200 000 Euro wird aufgenommen. So lange dauert die Rückzahlung ...

Anfängliche Tilgung	Sollzins					
	1,50 %	2,00 %	2,50 %	3,00 %	3,50 %	4,00 %
1,00 %	61 Jahre und 2 Monate	55 Jahre und 0 Monate	50 Jahre und 2 Monate	46 Jahre und 4 Monate	43 Jahre und 1 Monat	40 Jahre und 4 Monate
1,50 %	46 Jahre und 3 Monate	42 Jahre und 5 Monate	39 Jahre und 4 Monate	36 Jahre und 8 Monate	34 Jahre und 6 Monate	32 Jahre und 7 Monate
2,00 %	37 Jahre und 4 Monate	34 Jahre und 8 Monate	32 Jahre und 6 Monate	30 Jahre und 7 Monate	29 Jahre und 0 Monate	27 Jahre und 7 Monate
2,50 %	31 Jahre und 5 Monate	29 Jahre und 5 Monate	27 Jahre und 10 Monate	26 Jahre und 4 Monate	25 Jahre und 1 Monat	24 Jahre und 0 Monate
3,00 %	27 Jahre und 1 Monat	25 Jahre und 7 Monate	24 Jahre und 4 Monate	23 Jahre und 2 Monate	22 Jahre und 2 Monate	21 Jahre und 3 Monate
3,50 %	23 Jahre und 10 Monate	22 Jahre und 7 Monate	21 Jahre und 7 Monate	20 Jahre und 8 Monate	19 Jahre und 10 Monate	19 Jahre und 2 Monate
4,00 %	21 Jahre und 3 Monate	20 Jahre und 3 Monate	19 Jahre und 6 Monate	18 Jahre und 9 Monate	18 Jahre und 0 Monate	17 Jahre und 5 Monate

ditmonatsrate gesetzt hat. Liegt der Sollzins also schon bei 4,0 Prozent im Jahr, so beträgt die Monatsrate bei einem Prozent Tilgung 833 Euro. Bei 2 Prozent Tilgung sind es bereits 1 000 Euro. Obwohl die Tilgung jedoch so niedrig ist, dauert es in diesem Fall trotz der nur einprozentigen Tilgung dennoch keine 61 Jahre, bis der Kredit abgetragen ist – anders als im ersten Beispiel. Der Kreditnehmer ist hier bereits nach 40 Jahren und 4 Monaten schuldenfrei oder nach 27 Jahren und 7 Monaten bei 2 Prozent Tilgung.

Woran das liegt? Es ist das sogenannte **TILGUNGSPARADOX**, so nennen es Finanzwissenschaftler. Denn aus Zinssatz und Tilgungssatz zusammen wird die monatliche Finanzierungsbelastung berechnet. Und dabei gilt ganz allgemein: Bei gleichem Tilgungssatz ist ein Kredit umso schneller getilgt, je höher der Sollzinssatz ausfällt. Je niedriger der Zinssatz dagegen ist, desto länger zahlen Immobilienkäufer – bei unverändertem Tilgungssatz – ein Darlehen ab.

Das erklärt sich so: Bei der häufigsten Form der Finanzierung, dem Annuitätendarlehen, zahlt man über die gesamte Zinsbindung regelmäßig eine feste Kreditrate zurück. Diese Rate setzt sich zusammen aus Zinsen und Tilgung. Der Zinssatz bleibt über die gesamte Zinsbindung gleich. Der Tilgungssatz dagegen verändert sich. Nun verringert sich mit jeder Rate, die gezahlt wird, der Schuldenberg – auf den die Sollzinsen anfallen. Er wird nämlich kleiner, und auch die Zinsbeträge, die dafür zu zahlen sind, werden kleiner. Die Kreditrate aber verringert sich nicht, da die Monatsrate ja gleich bleiben soll. Also erhöht sich regelmäßig die Tilgung um genau den Betrag, um den die Sollzinsen schrumpfen.

Dazu ein Beispiel: Beträgt die Kreditsumme 200 000 Euro und liegt der Darlehenszins bei 1,5 Prozent, so sind aufs Jahr gesehen 3 000 Euro an Sollzinsen fällig, das sind im ersten Monat 250 Euro (3 000 Euro geteilt durch 12). Angenommen, Sie können insgesamt 750 Euro im Monat als Rate aufbringen, dann bleiben

Ihnen anfangs – abzüglich den 250 Euro für die Zinszahlung – noch 500 Euro Rest, die in die Tilgung fließen. Das wären dann 6 000 Euro im Jahr (12 x 500 Euro), das entspricht 3 Prozent der Kreditsumme. Ihre Tilgungsrate liegt für das erste Jahr also bei 3 Prozent. Zusammen ergeben Zinsrate (1,5 Prozent) und Tilgungsrate (3 Prozent) also 4,5 Prozent der Kreditsumme, das sind 9 000 Euro im Jahr und exakt die 750 Euro im Monat.

Nun verringert sich ab der ersten Zahlung die Schuldensumme und damit auch der Betrag für die Zinsen, die auf diese Restschulden fällig sind. Da aber die Monatsrate von 750 Euro stets gleich bleibt, bedeutet das: Der Anteil der Zinsen an der fixen Monatsrate wird jeden Monat kleiner, wohingegen der Tilgungsanteil jeden Monat etwas größer wird. Das ist auch der Grund dafür, dass man immer von der „ANFÄNGLICHEN TILGUNG“ spricht, die zu Beginn des Kredits festgelegt wird. Denn tatsächlich wird sie ja monatlich höher. Und genau deshalb dauert es bei einem Darlehen mit 1 Prozent Tilgung nicht 100 Jahre bis zur Entschuldung, sondern bei derzeitigem Zins von rund 1,5 Prozent „nur“ 61 Jahre und 2 Monate.

Und bei 3 Prozent Tilgung braucht man keine 33 Jahre, sondern nur 27 Jahre und 1 Monat.

Und genau hier rächt sich die **NIEDRIGZINS-PHASE**: Denn je niedriger der Zinssatz ist, der über die Gesamtlaufzeit festgeschrieben wird, desto langsamer fällt natürlich die „Zinersparnis“ jedes Jahr, und desto langsamer wächst damit der Tilgungsanteil. Das führt zur Situation, dass ein Kredit – unabhängig von der Höhe – zu acht Prozent Zinsen bei einer Tilgung von 1 Prozent nach 27,6 Jahren abgetragen ist, während man einen billigeren Kredit für zwei Prozent Zinsen bei Tilgung von 1 Prozent ganze 55 Jahre abzahlt. Dieses scheinbare Paradox entsteht aber nur, weil der Kreditnehmer beim Darlehen mit dem höheren Zinssatz auch eine deutlich höhere Monatsrate zahlt. Bei gleich hoher Monatsrate ist selbstverständlich der Kredit mit dem niedrigeren Zinssatz auch schneller getilgt.

## Die Laufzeit

Andererseits hängt die Tilgungshöhe (und damit die Monatsrate für die Kreditrückzahlung) auch maßgeblich von der geplanten Laufzeit

### Entwicklung der Hypothekenzinsen in Deutschland von 1974 bis 2022

Effektivzins für Hypothekendarlehen bei zehnjähriger Zinsfestschreibung.



## → Wie finde ich ein Grundstück?

Insbesondere in Ballungsräumen ist die Grundstückssuche oftmals das schwierigste Unterfangen bei der gesamten Baumaßnahme. Neben dem Immobilienmakler gibt es viele weitere Möglichkeiten, fündig zu werden.

Es kann sehr vielversprechend sein, wenn Sie sich an die **GEMEINDEVERWALTUNGEN** Ihres Umkreises wenden und bei diesen anfragen, ob neue Baugebiete für Anwohner ausgewiesen werden. In großen Ballungszentren gibt es oftmals Maßnahmen, mit denen Wohnraum geschaffen werden soll und bei denen Bauherren nach bestimmten Kriterien ausgewählt werden.

Bei Gemeinden gibt es vielfach **BEWERBUNGSVERFAHREN** für Bauplätze, bei denen bestimmte Kriterien abgefragt werden. Sie gewichten diese Kriterien je nach Intention, die sie mit den Grundstücken haben. In der Regel sind dies:

- Jahreseinkommen
- Anzahl der im Haushalt lebenden Kinder
- derzeitiger Wohnort
- geplante Bauweise
- Ökobilanz des geplanten Gebäudes
- etc.

Schließlich besteht auch die Möglichkeit, sich an Bauunternehmen, Generalunter- oder Generalübernehmer sowie Fertighaushersteller zu wenden. Diese verfügen oftmals über Grundstücke in ihrem Portfolio, die sie dann an Kaufinteressenten vermitteln, um ihre Produkte besser verkaufen zu können.

Während in den ländlich geprägten Regionen die Beschaffung des Baugrunds in der Regel kein Problem ist, ist dies insbesondere in den Ballungszentren äußerst kompliziert geworden. Scheuen Sie sich daher durchaus nicht, auch unkonventionelle Wege zu gehen. Fragen Sie Ihren Architekten oder fragen Sie auch mal direkt bei Eigentümern anderer Immobilien, ob diese nicht verkaufen wollen.

In größeren Städten werden zunehmend Baugruppen durch die Kommunen gefördert. Viele Städte haben insoweit bei den Liegenschaftsämtern Beauftragte für Baugruppen eingerichtet, bei denen man sich registrieren, aber auch darüber informieren kann, welche Baugruppenprojekte in den Städten zur Realisierung anstehen. Bei diesen Baugruppenrealisierungen verkauft die Stadt in der Regel ein Grundstück sehr günstig an eine Gemeinschaft von Bauwilligen, auf dem ein Mehrfamilienhaus errichtet werden kann. Diese Baugruppe muss dann selbst und mit dem zu realisierenden Gebäude in der Regel ebenfalls gewisse Kriterien erfüllen, um den Zuschlag zu bekommen. Auch hier werden üblicherweise die Kriterien wie folgt abgefragt:

- Jahreseinkommen der Mitglieder der Baugruppe

### BEWERBUNGSVERFAHREN FÜR BAUPLÄTZE

Scheuen Sie sich nicht, sich dafür zu bewerben, auch wenn Sie augenscheinlich nicht viele der Bedingungen erfüllen. Oftmals schreckt ein solches Verfahren viele Suchende ab, so dass tatsächlich gar nicht so viele Bewerber vorhanden sind. Zudem kann es sein, dass andere potenzielle Käuferwerber die geforderten Kriterien noch weniger erfüllen als Sie oder ihr Interesse an diesem Baugrund verlieren und Sie somit plötzlich auf einem Nachrück-erplatz liegen.

- Sozialschlüssel (das heißt, es wird in der Regel gefordert, dass auch Haushalte mit niedrigen Einkommen vertreten sind)
- im Haushalt der Erwerber lebende Kinder
- Energiekonzept
- etc.

Auch hier gilt: Lassen Sie sich nicht abschrecken von den Forderungskatalogen. In der Regel können diese immer erfüllt werden. Sollten sich die von der Gemeinde geforderten Kriterien als zu teuer oder unlösbar erweisen, muss gegebenenfalls mit der Gemeinde nachverhandelt werden. Es gibt Architekten, Ingenieure und andere Fachleute, die sich mit solchen Sachen auskennen und die es zu finden gilt.

In jedem Fall besteht der Vorteil, ein Grundstück direkt von einer Privatperson oder einer Kommune zu erwerben, darin, dass keine Maklergebühren anfallen. In der Regel müssen auf dem Grundstück auch keine Fäll- oder Abbrucharbeiten mehr vorgenommen werden. Im Gegenteil: Das Grundstück ist zum Bauen gedacht und wird dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens privilegiert behandelt.

Es ist auch immer zu empfehlen, bei der Suche mehrgleisig zu fahren. Setzen Sie nicht

nur auf einen Makler oder auf eine Bewerbung. Bewerben Sie sich bei möglichst vielen Gelegenheiten, und lassen Sie sich nicht durch kleinere Rückschläge frustrieren.

Der Kauf eines Grundstücks will überlegt sein. Wägen Sie die Kompromisse, welche Sie einzugehen bereit sind, genau ab, und vor allen Dingen, bevor Sie das Grundstück erwerben: Schauen Sie es sich bei gutem wie bei schlechtem Wetter sowie an Werktagen und Wochenenden an! Sind Sie sich wegen der Lage oder des Umfelds nicht sicher, kann es auch helfen, sich bei den öffentlichen Stellen über die Lage, das Einzugsgebiet für Grundschulen, Gemeindeteile etc. zu erkundigen.

Machen Sie sich immer klar, dass eine Immobilie nur so lange ihren Wert hält oder steigern kann, wie das Umfeld der Immobilie auch werthaltig ist. Überlegen Sie deshalb genau, welches Grundstück Sie dann tatsächlich erwerben.

Schließlich sei noch auf eines verwiesen: Machen Sie sich bewusst, dass ein Grundstückskaufvertrag immer erst dann geschlossen ist, wenn „die Tinte beim Notar trocken ist“. Bis dahin sind Versprechungen von Verkäufern in der Regel wenig bis nichts wert, und Sie sind auch noch keinerlei Bindung eingegangen.



Typisches Neubaugebiet mit reichlich Platz für neue Bauvorhaben.

digung vorlag. Fehlt eine solche Dokumentati- on, wird im Streitfall vor Gericht häufig vermutet, dass der aufgetretene Schaden durch die Baumaßnahme verursacht worden ist.

Schadenssachverständige haben in der Regel Fortbildungen besucht und erfolgreich mit Klausur bestanden. Darüber hinaus können die Sachverständigen von der Industrie- und Handelskammer (IHK) als öffentlich-bestellte und vereidigte Sachverständige anerkannt werden. Die Prüfung bei der IHK ist nicht einfach und recht aufwendig. Solche Sachverständigen werden oftmals bevorzugt von Gerichten genommen, und ihre Gutachten genießen einen hohen Stellenwert. Gerichten steht es aber auch frei, jeden anderen Sachverständigen zu beauftragen, und über die Qualität der Sachverständigen sagt das letztlich auch nichts aus.

Auch die Beauftragung des Schadensgutachters ist frei zu vereinbaren. Eine Gebührenordnung besteht nicht. Regelmäßig erfolgt die Beauftragung nach Stundensätzen, die bei guten Sachverständigen zwischen 100 und 250 Euro netto liegen.

## Gutachter Flora und Fauna

Sofern auf dem von Ihnen erworbenen Grundstück Bäume stehen oder gar seltene Tierarten vorhanden sind, dürfen Sie Fällarbeiten nach dem Bundesnaturschutzgesetz nur durchführen, wenn diese keine Arten gefährden. Um den Nachweis zu erbringen, dass keine Tiere in den Bäumen nisten oder schützenswerte Arten auf dem Grundstück vorhanden sind, bedarf es eines entsprechenden Gutachters. Dieser wird Ihr Grundstück einige Tage beobachten und prüfen, ob seltene Arten vorhanden sind. Findet er welche, darf eine Fällung der Bäume oder ein Beginn der Arbeiten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz nur dann erfolgen, wenn die Nist- und Brutzeit vorüber ist.

## Betreuer der Baugruppe

Findet sich eine Baugruppe, die das Bauvorhaben zusammen eingeht, dann bildet sich eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts. Die

Gruppe tagt in regelmäßigen Gesellschafterversammlungen und trifft Entscheidungen.

Jemand muss diese Gruppe vertreten, die Sitzungen vorbereiten, Protokoll führen und Termine vereinbaren. Auch die Architekten und Fachplaner gilt es dazu zu laden und die verschiedenen Interessen der GbR zu steuern. Da Städte diese Baugruppen zunehmend fördern, gibt es auch immer mehr Architekten, die sich darauf spezialisiert haben.

Die Vergütung dieser Leistungen erfolgt in der Regel auf Stundenbasis. Aber auch hier gilt es, die Leistungen und den Leistungsumfang möglichst präzise zu regeln.

## Die Beauftragung der Bauunternehmer im Wege der Einzelvergabe

Die Bauunternehmer der verschiedenen zu vergebenden Gewerke werden mit einzelnen Bauverträgen beauftragt. Meistens werden die einzelnen Bauleistungen separat vergeben und vom Architekten Leistungsverzeichnisse für die Ausschreibung erstellt. Der Vorteil des Bauherrn besteht darin, dass er immer das günstigste Angebot bekommt und dadurch in der Regel auch das Bauvorhaben günstig errichten kann. Zudem ist das wirtschaftliche Risiko auf viele Schultern verteilt. Wenn also ein Unternehmer insolvent gehen sollte, ist zwar ein Schaden vorhanden, der je nach Gewerk verschieden hoch ausfällt. Die gesamte Baumaßnahme gefährdet dies in der Regel nicht.

Der Nachteil besteht unter Umständen darin, dass durch die Abfrage der Baupreise der Bauherr immer aktuelle Preise erhält, bei eintretenden Preissteigerungen im Bausektor eher schlecht sein kann. Zurzeit herrscht Hochkonjunktur, so dass oftmals gar kein Angebot abgegeben wird, oder nur solche Angebote mit sehr hohen und völlig überzogenen Preisen. Oftmals muss der Bauherr dann das teurere Unternehmen beauftragen. Vielfach haben Unternehmen aber auch so viele Aufträge, dass sie in Zeitverzug geraten. Das wiederum führt zu erheblichen Verzögerungen und Mehrkosten. Wer also Kostensicherheit und Terminalsicherheit haben will, ist oftmals besser mit einem Generalunternehmer beraten.

→ **Generalübernehmer, Fertighausanbieter, Bauträger:** Auch die Wahl des passenden Baupartners stellt viele Bauherren vor Herausforderungen. Wie unterscheiden sich die Unternehmen? Welcher Anbieter ist der richtige für Ihr Bauvorhaben?

#### WAS ERFAHRE ICH?

- 215 → Generalübernehmer und -unternehmer
- 217 → Der Fertighausanbieter
- 219 → Der Bauträger

## Generalübernehmer und -unternehmer

Der **GENERALÜBERNEHMER** erbringt Planungs- und Bauleistungen. Der Bauherr stellt lediglich das Grundstück und je nach Vertrag gewisse Vorleistungen. Der Generalübernehmer kann bereits mit dem Baugesuch beauftragt werden und die Entwicklung des Gebäudes übernehmen. Solche Verträge sind dann in der Regel in zwei Stufen unterteilt, die Planungs- und die Ausführungsstufe.

In der Regel werden Generalübernehmer aber erst nach einem bereits erteilten Baugesuch beauftragt, da sich in diesen Fällen die Baumaßnahme leichter kalkulieren lässt. Der Generalübernehmer optimiert Planungsprozesse. Das bedeutet, dass er die Planung des Architekten zwar umsetzt, aber es wird sein Bestreben sein, möglichst Kosten einzusparen und gegebenenfalls Standards zu reduzieren. Deswegen ist das Wichtigste, was es bei

einem Generalübernehmervertrag zu beachten gilt, die Leistungsbeschreibung. Diese muss so konkret wie möglich gefasst sein, damit der Bauherr nachher keine bösen Überraschungen erlebt. Die Einschaltung eines Generalübernehmers will natürlich auch angemessen bezahlt werden. Der Generalübernehmerpreis setzt sich aus folgenden Kosten zusammen:

- Kosten der externen zu beauftragenden Planungsleistungen (Architekt und Fachplaner)
- Kosten der externen zu beauftragenden Bauleistungen
- Kosten für selbst erbrachte Planungs- und/oder Bauleistungen
- GU-Zuschlag auf alle Kosten, in der Regel 5 bis 15% der Netto-Gesamtkosten

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme liegen gleichwohl in der Regel nicht oder nur gering über den Kosten, die bei einer klassischen Einzelvergabe entstehen, weil der Generalübernehmer besondere Konditionen mit seinen Bauunternehmern vereinbart hat. Wenn die Mindestsätze der HOAI endgültig wegfallen (dazu siehe später), könnten die Leistungen des Generalübernehmers künftig noch günstiger werden. Unterschiede ergeben sich zudem bei der Individualität und oft auch bei dem qualitativen Endergebnis, also dem Baustandard und der Architektur.

Der **GENERALUNTERNEHMER** ist ein Bauunternehmer, der mehrere oder alle Bauleistun-



bargrundstück tritt. Darunter fallen auch länger andauernde Beeinträchtigungen des Grundstückes, also zum Beispiel, wenn auf die Grenze gebaut werden muss. Allerdings gilt dies nur, wenn dies 14 Tage zuvor angezeigt worden und es dem Eigentümer nicht zumutbar ist, teurere Bauausführungen hinnehmen zu müssen. Die Anforderungen an diese Unzumutbarkeit sind recht hoch. Teurere Bauausführungen beispielsweise durch Pfahlverbauten oder Ähnliches sind oftmals zumutbar, weil diese dem Grundstück quasi anhaften.

Im BGB gilt der Grundsatz, dass immer der, der das Bodenniveau verändert beziehungsweise vertieft, dafür sorgen muss, dass das Nachbargrundstück nicht die erforderliche Stütze verliert (siehe § 909 BGB). Dies gilt aber natürlich nur dann, wenn das Nachbargrundstück nicht selbst in illegaler Weise im Niveau verändert worden ist. Böschts also beispielsweise Ihr Nachbar auf Ihrem Grundstück eine Niveauerhöhung ab, und für Ihr Bauvorhaben müssen Sie nun das Nachbargrundstück aufwendig abfangen, hat er sich an den Kosten zu beteiligen oder auf seinem Grundstück zu böschten.

Auch im Genehmigungsverfahren kann die Zustimmung des Nachbarn erforderlich werden. So zum Beispiel, wenn Sie Befreiungen benötigen, die nach der einschlägigen Bauatzung nur mit Zustimmung des Nachbarn erlangt werden können. Gleiches gilt, wenn Sie Abstandsflächen verringern möchten oder wenn Terrassen dichter als zulässig an das Nachbargrundstück gebaut werden sollen.

Schließlich kann es bei Ausführung der Bauarbeiten durch Lärm oder Fahrzeuge zu Beeinträchtigungen kommen, die der Nachbar hinnehmen muss.

## Doppelhaushälften

Bei Doppelhaushälften wird die Situation oft noch schwierig. Hier hat der Nachbar, der zuerst anfängt zu bauen, oftmals gewisse Vorteile. Wenn der andere Nachbar dann tiefer oder höher bauen möchte, müssen unter Umständen Abfangarbeiten vorgenommen werden. Diese muss aber dann der Nachbar bezahlen, der die Unterfangung des Nachbargrundstücks vornimmt. Denn nach dem BGB § 909 darf keiner dem Nachbargrundstück den Halt entziehen, ohne entsprechende Vorsichtsmaßnahmen zu treffen (vgl. §§ 909, 1004 BGB).

## Zustand der Nachbargebäude

Sofern Sie in einem bestehenden Wohngebiet mit bebauten Nachbargrundstücken bauen, sollten Sie zudem sehr genau den Baugrund untersuchen. Achten Sie darauf, dass der Zustand der Nachbargebäude mittels einer **BEWEISSICHERUNG** durch einen Sachverständigen aufgenommen wird. Versäumen Sie dieses, besteht eine Vermutung dafür, dass am Nachbargebäude aufgetretene Risse durch Sie verursacht worden sind. Wurde eine Beweisaufnahme durchgeführt, ist festgestellt, welche Risse vorhanden gewesen sind, und nur neue Risse müssen dann juristisch auf ihre Ursachen geklärt werden.

## 10 HÄUFIGE FALLEN FÜR BAUHERREN

Oft treten beim Bauvorhaben Fehler des Bauherrn auf, die zu Mehrkosten, zu Ärgernissen oder gar zum Scheitern führen können. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und auch nicht auf die statistische Korrektheit der Häufigkeiten. Sie gibt aber realistisch die Erfahrungen aus der juristischen Praxis wieder.

### **Das Baugrundstück wurde nicht ordentlich auf die Eignung für Ihr Bauvorhaben geprüft.**

Wie bereits ausgeführt (siehe Seite 190), ist es sehr wichtig, das Baugrundstück genau darauf zu untersuchen, ob Sie es für Ihr Bauvorhaben verwenden können und ob nicht zu hohe Baukosten oder Herrichtungskosten anfallen. Teil des Baugrundstücks ist insbesondere das Baurecht, welches auf dem Grundstück lastet. Prüfen Sie dieses vor dem Erwerb sehr genau.

### **Der Bauherr überschätzt sich und mutet sich zu viele Eigenleistungen zu.**

Sehr oft versuchen Bauherren, Geld zu sparen, indem sie Eigenleistungen erbringen. Überschätzen Sie den zeitlichen Aufwand und Ihr Können nicht. Bauarbeiten benötigen viel Zeit und technisches Gerät, das Sie in der Regel nicht besitzen.

### **Die Finanzierung wurde zu knapp berechnet.**

Erfahrungsgemäß wird ein Bau immer teurer als gedacht. Planen Sie daher einen Puffer von 10% Eigenmittel als Sicherheit ein.

### **Architekt oder Bauherren treffen Entscheidungen zu spät oder falsch.**

Gegen falsche Entscheidungen kann man sich letztlich nicht wappnen, da alle

Menschen Fehler machen können. Aber sehr wichtig beim Bauen ist, dass Entscheidungen sehr zügig getroffen werden. Alle Verzögerungen führen zu Mehrkosten und Baustillstand.

### **Leistungsbeschreibung und Leistungsverzeichnisse wurden nicht sauber aufgestellt und geprüft.**

Das Wichtigste beim Bauvertrag ist die Leistungsbeschreibung. Hierauf sollten Sie achten und diese sehr ausführlich mit Ihrem Architekten oder anderen Beratern prüfen. Verlangen Sie die entsprechenden Zusicherungen im Bauvertrag.

### **Die Baumaßnahme beginnt zu spät, weil Koordinationspflichten seitens des Architekten verletzt worden sind.**

Leider kommt dies gerade immer wieder in Zeiten einer sehr guten Auftragslage im Baubereich vor. Architekten unterschätzen, wie stark Unternehmer ausgebucht sind und fragen Leistungen zu spät an.

### **In Verträgen mit Unternehmen werden keine Vertragsfristen, zumindest für die Fertigstellung, gesetzt.**

Werden im Baubereich keine Vertragsfristen vorgesehen, dann kann der Unternehmer, aber auch der Planer leisten, wie er es möchte. Bei der VOB/B gibt es zwar in § 5 Abs.2 noch eine vereinbarte Anfangsfrist, aber die Fertigstellung ist dann völlig unklar. Genauso gefährlich ist es, wenn Anfangsfristen in Verträgen vereinbart werden, die später nicht eingehalten werden können. Da der Bauherr dazu verpflichtet ist, ein baureifes Grundstück rechtzeitig zur Verfügung zu stellen und sich dazu verpflichtet hat, dies an einem bestimmten Tag zu tun, müssten diese Anfangsfristen vereinbart werden.

### **Lieferungen von Herstellern kommen zu spät und wurden zu spät ausgelöst.**

Grundsätzlich gilt: Bestellt ein Handwerker rechtzeitig ein Produkt und kommt dieses zu spät auf der Baustelle an, weil der Hersteller Lieferschwierigkeiten hat, dann ist dies nicht vom Handwerker zu vertreten, und der Bauherr kann deswegen keinen Schadenersatz geltend machen. Anders ist es aber, wenn der Unternehmer zu spät bestellt – beispielsweise, wenn er weiß, dass die Lieferfristen länger als gewöhnlich sind.

### **Bauherren ändern die Leistungen im laufenden Verfahren ab.**

Dies kommt vor allem dann vor, wenn man sich anfangs mit der Baumaßnahme nicht genug beschäftigt hat und erst nach Ausführung merkt, dass einem das gebaute Ergebnis nicht gefällt. Es besteht ein großer Unterschied zwischen gezeichneten Plänen und der baulichen Wirklichkeit, die ein privater Bauherr meistens nicht versteht. Beratung durch die Architekten zahlt sich auch hier aus.

### **Bauherren vertrauen den von ihnen beauftragten Planern nicht.**

Grundvoraussetzung für die Zusammenarbeit zwischen Bauherren und Planern, aber auch Generalunternehmern und Generalübernehmern ist ein gewisses Vertrauen. Ist dieses nicht mehr vorhanden oder wollen Bauherren die Maßnahme vollständig selbst steuern, wird es insbesondere für die Planer schwierig. Bauen ist komplex. Gerade wenn Leistungsverzeichnisse zu erstellen sind, Rechnungen zu prüfen und freizugeben sind, können Sie, ohne Ihrem Planer zu vertrauen, mit diesem nicht zusammenarbeiten. Erwägen Sie in solchen Fällen eine Vertragsaufhebung oder eine Beendigung des Vertrags.

werksplaner – bei schwierigen Umgebungsbedingungen kann es sich auch lohnen, einen Fachmann für Bauphysik hinzuzuziehen.

Das Entwässerungsgesuch stellt dar, wohin die Abwässer Ihres Hauses fließen sollen. Dabei ist streng zu unterscheiden zwischen Oberflächenwasser (Regenwasser von den Dächern der Gebäude und aus den nicht überbauten Freiflächen des Grundstücks) und Schmutzwasser (aus den Küchen, Bädern und sonstigen sanitären Anlagen), die in den meisten Neubaugebieten und vielen Bestandsgebieten in verschiedene Kanäle oder Gräben entsorgt oder auch auf dem Grundstück versickert oder zurückgehalten werden müssen. Nähere Angaben zur Entwässerung finden Sie im Kapitel „Kanalisation“. Das Entwässerungsgesuch wird entweder vom Architekten oder vom Fachplaner für die sanitären Anlagen erstellt.

## Baugenehmigung und Baufreigabe

Da im Baugenehmigungsverfahren nur die Einhaltung ausgewählter öffentlich-rechtlicher Vorschriften geprüft wird, bescheinigt die Baugenehmigung nur eine eingeschränkte Unbedenklichkeit und überlässt Ihnen und Ihrem Planverfasser die Verantwortung für die Übereinstimmung des Vorhabens mit anderen Vorschriften des öffentlichen Rechts.

Die **BAUGENEHMIGUNG** kann bestimmte Auflagen enthalten, die Sie bei der Ausführung des Bauvorhabens erfüllen müssen, zum Beispiel zu den Themen Brandschutz, Parkierung und Entwässerung. Die Auflagen müssen im Genehmigungsbescheid exakt beschrieben sein.

Wenn Sie sich an unsere bis hierher formulierten Empfehlungen gehalten haben, ist es zwar sehr unwahrscheinlich – aber: Falls Ihr Bauantrag abgelehnt wird, steht Ihnen ein Widerspruchsrecht zu, dessen Bedingungen (Schriftform, Fristen und ähnliches) in der dem Ablehnungsbescheid beigefügten Rechtsbehelfsbelehrung aufgeführt sein müssen. Besprechen Sie aber mit Ihrem Planfertiger und nötigenfalls auch mit einem Rechtsanwalt vorab die Erfolgsaussichten Ihres Widerspruchs.

Falls die Untere Bauaufsichtsbehörde auch den Widerspruch ablehnt, geht die Sache zur

übergeordneten Instanz (Obere Baurechtsbehörde). Wenn diese die Ablehnung bestätigt, bleibt Ihnen nur noch die Möglichkeit einer Klage beim Verwaltungsgericht, die allerdings zusätzliche Kosten verursacht und den Baubeginn erheblich verzögern kann. Wenn es so weit kommt, sollten Sie auch prüfen, ob die strittigen Punkte auf Planungsfehler zurückzuführen sind. In diesem Fall können Sie versuchen, den Planfertiger für die entstehenden Mehrkosten verantwortlich zu machen.

Wenn die Baugenehmigung hingegen nur einzelne Auflagen enthält, die Sie für nicht gerechtfertigt halten, empfiehlt es sich, direkt mit der Bauaufsichtsbehörde zu verhandeln und nach Möglichkeit zu einer einvernehmlichen Lösung zu kommen.

Nach Erteilung der Baugenehmigung müssen Sie in einem vorgegebenen Zeitraum, üblicherweise innerhalb von drei Jahren, mit der Umsetzung Ihres Bauvorhabens beginnen und dürfen dessen Ausführung nur maximal ein Jahr lang unterbrechen, sonst verliert die Baugenehmigung ihre Gültigkeit. Sie kann allerdings auf schriftlichen Antrag um ein Jahr oder mehr (je nach zuständiger LBO) verlängert werden. Dies könnte für Sie insbesondere wichtig werden, wenn Sie Teile des Bauvorhabens (zum Beispiel den Carport oder einen angebauten Wintergarten) zwar beantragt haben, aber aus finanziellen Gründen erst nach einigen Jahren realisieren können.

Zusammen mit der Baugenehmigung wird üblicherweise gleich die **BAUFREIGABE** gestellt. Sie ist dokumentiert auf dem Baufreigabeschein, meist ein Blatt im Format DIN A4 mit einem darauf gedruckten roten oder grünen Punkt, auf dem die wichtigsten Informationen zum Bauvorhaben sowie die Ansprechpartner auf der Baustelle aufgelistet sind. Diesen Schein muss Ihr Bauunternehmer gut sichtbar an der Baustelle anbringen.

Schließlich müssen Sie den bevorstehenden Baubeginn mindestens eine Woche vor dem tatsächlichen Start der Ausführung der Bauarbeiten bei der Bauaufsichtsbehörde schriftlich anzeigen. Dann kann's endlich losgehen.

→ **Baurealisierung:** Im Folgenden wollen wir Ihnen die wichtigsten Informationen zur Umsetzung Ihres Bauvorhabens geben. Sie bekommen ein solides Basiswissen, um an den entscheidenden Stellen sinnvoll Einfluss nehmen zu können.

#### WAS ERFAHRE ICH?

- 283 → Der Rohbau
- 284 → Bauteile
- 292 → Bauweisen
- 296 → Die Gewerke am Rohbau
- 312 → Der Ausbau

Es ist nicht beabsichtigt, Sie hier im Schnellkurs zum „Bauexperten“ auszubilden oder gar eine Anleitung zum Selbstbau von Häusern zu geben. Vielmehr sollen Ihnen die folgenden Erläuterungen in kompakter Form die wichtigsten Informationen vermitteln, damit Sie mit Planern, Fachleuten und Handwerkern über alle Leistungsbereiche sinnvoll reden und die anstehenden Entscheidungen auf guter Grundlage treffen können.

Wir beginnen mit der Unterscheidung zwischen Rohbau und Ausbau und beschreiben die wichtigsten Anforderungen an bestimmte Bauteile, die je nach Konstruktionsprinzip von verschiedenen Gewerken hergestellt werden können. Anschließend stellen wir die grundlegenden Alternativen für den tragenden Baustoff und das Konstruktionsprinzip Ihres geplanten Hauses vor. Schließlich bekommen

Sie für jedes einzelne Gewerk, das für den Bau eines üblichen Einfamilienhauses gebraucht wird, einige zentrale Informationen zu Materialien, Systemen und Konstruktionen sowie die Inhalte der wichtigsten Normen. Kompakte Checklisten zu den Gewerken finden Sie ab Seite 401.

## Der Rohbau

Grundsätzlich unterscheidet man bei jedem Bauvorhaben zwischen den Leistungsbereichen Rohbau und Ausbau. Der Rohbau enthält üblicherweise alle Gewerke bis zur Wetterfestigkeit der Baustelle, das heißt, vom Herrichten des Grundstücks und den Erd-, Beton- und Maurerarbeiten bis zur Eindeckung des Daches einschließlich der dazu erforderlichen Blecharbeiten.

Die Abgrenzung zwischen Rohbau und Ausbau ist allerdings nicht eindeutig geregelt und hängt von regionalen Gegebenheiten, von der Bauweise und den ausführenden Firmen ab. In der Grauzone zwischen Rohbau und Ausbau befinden sich beispielsweise die Fenster und die Haustür als Teil der Schreinerarbeiten.

### ABGRENZUNG KLÄREN

Wenn Sie in einem Bauvertrag mit einem Anbieter den fertigen Rohbau als Ziel angeben, sollten Sie unbedingt den genauen Leistungsum-

werkstoffen aller Art über Metallbleche und Kunststoffplatten bis hin zu Faserzementtafeln eignen sich zahllose Baustoffe für die Verwendung in hinterlüfteten Fassaden. Lassen Sie sich von Ihrem Architekten oder Hausanbieter Materialmuster zeigen, gehen Sie mit offenen Augen durch die Stadt und fragen bei Hausbesitzern nach, wenn Ihnen ein Fassadenmaterial besonders gut gefällt

### AUSSENPUTZ

Verputzte Fassaden sind bei Einfamilienhäusern beliebt und weitverbreitet. Der Putz schützt die darunterliegenden Schichten der Außenwände vor Witterungseinflüssen,

schließt kleine Fugen und ist Träger der farblichen Behandlung. Er kann direkt auf die tragende Wand, auf eine darauf angebrachte Wärmedämmung, aber auch auf einer Trägerplatte an einer hinterlüfteten Fassade aufgetragen werden. Durch Variationen im Korn und in der Art des Auftrags bieten Putzfassaden vielfältige gestalterische Möglichkeiten, die von der nahezu beliebigen Farbigkeit noch ergänzt werden.

Im Wohnungsbau kommen vor allem mineralische Putze und Kunstharzbeschichtungen zum Einsatz, seltener sind Kalkputze zu finden.

MINERALISCHE PUTZE ähneln von ihrer chemischen Zusammensetzung her dem Mörtel,

## AUßENLIEGENDER SONNENSCHUTZ

Bezeichnung	Materialien	Anwendungen	Nutzbarkeit	Antrieb	Haltbarkeit	Wartungsaufwand	Besonderheiten
<b>Dachüberstand</b>	Holz Stahl Beton	Universell, ganzes Gebäude	Verschattung; keine Verdunklung möglich	Keiner	Sehr gut	Minimal	Muss bereits beim Gebäudeentwurf berücksichtigt werden.
<b>Rollläden (außen)</b>	Kunststoff Metall Holz	Einzelfenster, Glasfassaden	Verdunklung (partielle Verschattung schwierig)	Mechanisch oder elektrisch	Gut	Gering	Rollladenkästen schwächen entweder die Dämmung oder ragen aus der gedämmten Fassade heraus.
<b>Jalousien (außen)</b>	Aluminium	Einzelfenster, Glasfassaden	Flexible Lichtlenkung möglich	Mechanisch oder elektrisch	Mittel	Hoch	Relativ empfindlich, für starken Winden ausgesetzte Lagen nur bedingt geeignet.
<b>Klappläden</b>	Holz Metall	Einzelfenster	Verdunklung (partielle Verschattung schwierig)	Manuell oder mechanisch	Gut	Gering	In der Regel nicht von innen bedienbar.
<b>Schiebeläden</b>	Holz Metall	Einzelfenster	Verdunklung (partielle Verschattung schwierig)	Manuell	Gut	Gering	In der Regel nicht von innen bedienbar.
<b>Vorhänge (außen)</b>	Textilien	Einzelfenster, Glasfassaden	Verschattung; Verdunklung bedingt möglich	Manuell	Gut	Mittel	Empfindlich, für exponierte Lagen nicht geeignet.
<b>Textilrollos (außen)</b>	Textilien	Einzelfenster, Glasfassaden	Verschattung; Verdunklung bei dunklem Stoff	Mechanisch oder elektrisch	Gut	Mittel	Sollten mit Windmelder kombiniert werden.
<b>Markisen</b>	Textilien	Vor allem über Balkonen und Terrassen	Verschattung; keine Verdunklung möglich	Mechanisch oder elektrisch	Gut	Hoch	Sollten mit Windmelder kombiniert werden.

der Mauersteine verbindet. Sie bestehen aus Wasser, mineralischen Bindemitteln und Zuschlagstoffen (Korn), zu denen für bestimmte Anwendungen weitere Bestandteile (zum Beispiel Blähglas-Granulate für Wärmedämmputz) hinzukommen können. Sie sind wasserdampfdurchlässig und können Regenwasser aufnehmen, speichern und durch Verdunstung wieder abgeben. Mineralische Außenputze werden meist zweilagig aufgetragen, die gesamte Schichtdicke beträgt üblicherweise 15 bis 20 Millimeter.

**KUNSTHARZBESCHICHTUNGEN** sind keine Putze im eigentlichen Sinn, werden aber ähnlich verarbeitet und sind optisch kaum von Putz zu unterscheiden. Sie sind elastischer als mineralische Putze und eignen sich daher besonders für den Einsatz auf Dämmplatten. Die übliche Schichtdicke beträgt nur ungefähr fünf Millimeter. Aufgrund ihres niedrigen pH-Werts sind Kunstharzbeschichtungen anfällig gegen das Wachstum von Algen und Pilzen auf der äußeren Oberfläche, daher werden ihnen häufig vom Hersteller wasserlösliche Biozide zugesetzt.

**WÄRMEDÄMM-VERBUNDSYSTEME** auf einschaligen tragenden Wänden sind erfahrungsgemäß die in der Herstellung kostengünstigste Möglichkeit, im Massivbau die nach den Erfordernissen des Gebäudeenergiegesetzes und den Kreditbedingungen der KfW erforderlichen Wärmedämmwerte zu realisieren. Sie bestehen aus einer Dämmschicht (meistens Hartschaum- oder Mineralfaserplatten, seltener Holzfaserplatten oder mehrschichtige Kombinationen aus Holzwerkstoffen und eingeblastenen Holzfaserdämmstoffen), die direkt auf die tragende Wand geklebt, oft zusätzlich punktuell verdübelt wird, und einer Deckschicht, meist einem armierten Unterputz mit Kunstharzbeschichtung. Der Name „Verbundsystem“ macht deutlich, dass der Aufbau im Ganzen (die Dämmschicht einschließlich ihrer Befestigung auf der rohen Wand, der Putz einschließlich seiner Armierung sowie sämtliche Kleber und Dübel) bauaufsichtlich zugelassen sein muss und nur im Paket angeboten und verbaut werden darf. Verschiedene Hersteller haben jeweils eigene Systeme entwickelt.



Fassadenelement aus Douglassie „Arizona“



Fassadenmaterial aus gefärbten  
Weißtannenhölzern



Schindelfassade aus Faserzement  
in Schieferoptik



Tonziegelplatten