

# Leseprobe Goihl

## SchrittWeise zu Ihrer Immobilie

### Was will der Bauherr/Käufer?

#### Selber bauen

Zunächst einmal stehen Sie als zukünftiger Immobilieneigentümer vor der Frage:

Was baue ich?

- Einfamilienhaus,
- Zweifamilienhaus oder
- Mehrfamilienhaus?

Was spricht wofür? Dies ist eine nur von Ihnen als Bauherrn ganz individuell zu beantwortende Frage. Zum einen eine Frage der finanziellen Mittel, zum anderen eine Frage des privaten Wohnbedürfnisses. Wollen Sie sich eine Immobilie mit einer oder mehreren anderen Parteien teilen? Soll das Ganze unter steuerlichen Gesichtspunkten betrachtet werden? Dann kann eine Vermietung durchaus lukrativ sein. Konzentrieren wir uns hier jetzt einfach nur darauf, was beim „Selber-Bauen“ eines Hauses grundsätzlich zu beachten und zu bedenken ist. Ganz besonders wichtig ist es, schon möglichst früh alle an einem Bau beteiligten Personen an einen Tisch zu holen, um einen reibungslosen Ablauf des Baus zu gewährleisten. Eine enge Kooperation zwischen Bauplaner und ausführenden Firmen ist nicht nur in der Bauphase, sondern bereits im Planungsstadium sinnvoll. Festgelegte Zeitabläufe für die Ausführung der einzelnen Bautätigkeiten sind notwendig. Termine sollten vorgegeben und Fristüberschreitungen getrost mit Sanktionen belegt werden.

Darüber hinaus sollten Sie jemand mit der Gesamtkontrolle bzw. Bauleitung beauftragen und als Bauherr selbst so oft wie möglich die Baustelle besuchen und den Baufortschritt überprüfen. Optimal ist der Bau mit einem Generalunternehmer. Denn dann wird wie bei einem Kauf vom Bauträger nur noch das schlüsselfertige Objekt übergeben und Sie können Ansprüche für einen Verzug bei der Fertigstellung vereinbaren.

#### **Bei einem Hausbau können Sie viel Geld sparen, wenn Sie folgende Tipps beachten:**

- Auf den Keller zu verzichten ist die am häufigsten genannte Methode, eine große Summe beim Bau zu sparen. Bei einem ca. 100 qm großen Eigenheim verringern sich die Kosten so um bis zu 20.000 €. Wenn Sie auf den Keller verzichten, sollten Sie aber daran denken, einen Wirtschaftsraum und am besten auch ein Gerätehaus einzuplanen.
- Wenn statt eines 800 qm Grundstücks nur ein 500 qm großes Grundstück bebaut wird, können (bei 150 €/qm) 45.000 € gespart werden.
- Planen Sie raumsparend. Dadurch können Sie mit einem kleineren Grundstück auskommen und erhebliche Kosten einsparen. Suchen Sie einen Bauplatz aus, auf dem Sie die Fläche möglichst gut ausnutzen können.
- Wählen Sie kompakte, einfache Gebäudeformen. Bei einem quadratischen Grundriss erreichen Sie ein Kostenoptimum, denn hier sind Materialverbrauch, Arbeitsaufwand und Grundstücksbedarf am geringsten. Sie erhalten die größte Nutzfläche bei einem Minimum an wärmeabgebenden Außenflächen und schaffen die Basis für einen möglichst geringen Heizenergieverbrauch.
- Überprüfen Sie Ihren Wohnflächenbedarf. Mit offenen Räumen und durch Einbeziehung von Verkehrsflächen in die Wohnräume lässt sich viel Platz gewinnen und damit Geld sparen. Auch mit kleineren Wohnflächen wird so großzügiges Wohnen möglich.
- Bei einer Wohnfläche von 100 qm statt 120 qm können ca. 25.000 € gespart werden.

- Wenn auf ein separates Treppenhaus verzichtet wird, reduzieren sich die Kosten um bis zu 5.000 €.
- Durch die Verwendung von Kalksandstein statt Stahlbeton bei der Errichtung tragender Innenwände lassen sich die Kosten um 1.500 € senken (60 qm tragende Wände unterstellt).
- Großes Sparpotenzial liegt in der Art der Dachkonstruktion. Für einen einfachen Baukörper genügt auch eine einfache Dachform wie Sattel- oder Pultdach. Je aufwendiger und unregelmäßiger die Dachform gestaltet wird, desto teurer wird das Dach und je mehr Aufwand muss später für die Wartung und Instandhaltung betrieben werden. Fällt die Entscheidung statt eines Walmdaches für ein Satteldach, können noch einmal 5.000 € gespart werden.
- Die Dachdeckung wird unnötig teuer, wenn man sich für besondere Dachziegel entscheidet. Ein guter Standard-Ziegel ist von Qualität und Haltbarkeit her vollkommen ausreichend. Besonders schwere Ziegel erfordern ein stabileres Tragwerk.
- Liegen alle Räume mit Wasser- und Abwasserleitungen kompakt neben- oder untereinander, genügt ein einziger Rohrleitungsstrang durch das Haus.
- Für die Anordnung bzw. Verlegung der Stromleitungen gilt ebenfalls das Prinzip der kurzen Wege. Alle Stromleitungen sollten in einem zentralen Schacht des Gebäudes verlegt werden, von wo aus die Wege zu den Zimmern möglichst kurz sind.

#### **Was Sie hierbei bedenken sollten:**

Viele Ärgernisse im fertigen Haus ließen sich bei genauer Planung vermeiden wenn Sie sich über die folgenden Punkte rechtzeitig Gedanken machen:

- Sind der Essplatz in der Küche und der Hauptwohnraum groß genug?
- Gibt es eine direkte Verbindung zwischen Küche und Essplatz?
- Behindern zu schmale Flure mit vielen Türen die Bewegungsfreiheit? In der Diele sollte ausreichend Stellfläche vorhanden sein.
- Gibt es einen separaten Zugang zur Terrasse vom Wohnzimmer bzw. von der Küche?
- Gibt es einen Zugang von der angebauten Garage in die Wohnung (keine langen Wege nach dem Einkauf)?
- Gibt es Türen, die sich beim Öffnen gegenseitig behindern und fehlende Tiefe hinter den Türen (eine Tür in der Raumecke lässt keine Stellfläche, z. B. für Schlafzimmerschränke, zu)?
- Erfolgt die Festlegung des Zweckes der Räume nur über ihre Größe? Das führt zu eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten des Hauses, wenn z. B. die Umrüstung des eigenen Hauses für altersgerechtes Wohnen anfängt.
- Sind die Zimmer funktional geplant und können sie mit den wechselnden Familienbedürfnissen verändert werden?
- Sind Telefon- und auch andere Anschlüsse für alle Räume vorgesehen?
- Sind ausreichend Steckdosen in der Küche und auch in den anderen Räumen vorhanden? Nachträgliche Installationen sind aufwendig und teuer.

#### **Was kann, sollte und muss vertraglich von Ihnen geregelt werden?**

Wichtig ist es auch, einen schriftlichen Bauvertrag für die einzelnen Gewerke zu fixieren. So können Sie sich für die nie auszuschließenden Streitigkeiten wappnen. Mit diesem Vertrag können alle Vereinbarungen schwarz auf weiß belegt werden.

Bei der Vertragsfestlegung sollte Folgendes unbedingt beachtet werden:

- Die Baubeschreibung muss detaillierte Angaben über die verwendeten Materialien enthalten. So werden dem Elektriker durchaus die genaue Anzahl und Lage der Steckdosen und Lichtschalter vorgeschrieben. Ebenso sollte die genaue Ausstattung der Räume festgelegt werden.

- Unklare Formulierungen wie „gleichwertige Materialien“ sollten vermieden werden. Diese sind zu interpretationsfähig. Hier sollten besser genaue Preise für den Fall festgelegt werden, dass die Veränderungen beispielsweise bei Lieferschwierigkeiten nicht oder nur mit deutlicher Zeitverzögerung umgesetzt werden können. Änderungen sollten immer mit dem Bauherrn abgesprochen werden.
- Unbedingt einen Festpreis vereinbaren. Nur so ist der Finanzierungsbedarf kalkulierbar. Ansonsten kann ein Bauherr schnell, beispielsweise bei der Abrechnung nach Arbeitsstunden, sein blaues Wunder erleben. Grundsätzlich sollte der Vertrag dahingehend überprüft werden, ob er Klauseln enthält, die zusätzliche Kosten nach sich ziehen können.
- Zahlungen sollten nur nach Baufortschritt erfolgen. Daran orientiert sich meistens auch der Kreditgeber. Wichtig ist auch, an die Abnahme der bereits erbrachten Leistungen zu denken. Hier sollten schriftlich alle Mängel vermerkt und die weitere Zahlung von deren Beseitigung abhängig gemacht werden. Möglichst die Zahlung nur unter Vorbehalt leisten. Das ergibt noch Spielräume bei der rechtlichen Bewertung.
- Skontozahlungen vereinbaren. Gerade bei den hohen Summen, die beim Hausbau an der Tagesordnung sind, kann man so eine spürbare finanzielle Entlastung erwirtschaften.
- Der Vertrag muss feste Erstellungszeiten für Leistungen enthalten. Wer die Baufrist nicht einhält, muss die ebenfalls fixierte Vertragsstrafe zahlen. Diese darf maximal zehn Prozent der in Rede stehenden Bausumme betragen.....