

EXTRA

Planung

Die ersten Schritte zum Kauf

Grundstück

Bewerten von Bauland

Fertighäuser

Gute Häuser von der Stange

Alte Häuser

Ganz einfach Modernisieren

Finanzierung

Bausparen, Fördermittel, Kredite

Versicherungen

Rundumschutz für Hausbesitzer

Umzug Planen

Bevor die Möbelpacker kommen

Immobilien

Mein erstes Haus

Auswählen • Kaufen • Modernisieren

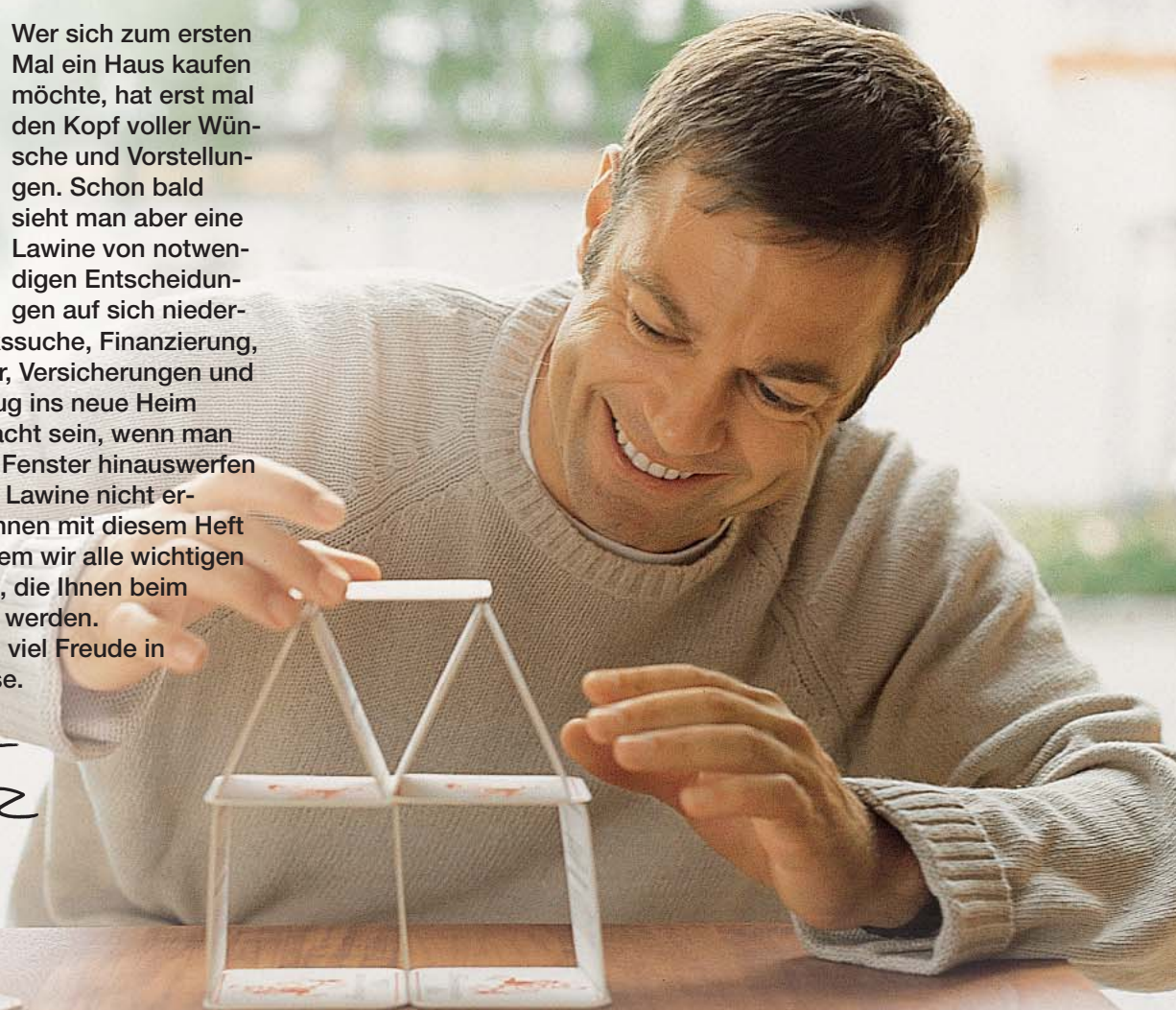
LIEBE LESERIN, LIEBER LESER!



Wer sich zum ersten Mal ein Haus kaufen möchte, hat erst mal den Kopf voller Wünsche und Vorstellungen. Schon bald sieht man aber eine Lawine von notwendigen Entscheidungen auf sich nieder-

stürzen: Grundstückssuche, Finanzierung, Bauweise, Bauträger, Versicherungen und schließlich der Umzug ins neue Heim müssen gut durchdacht sein, wenn man sein Geld nicht zum Fenster hinauswerfen will. Damit Sie diese Lawine nicht erschlägt, geben wir Ihnen mit diesem Heft einen Ratgeber, in dem wir alle wichtigen Fragen beantworten, die Ihnen beim Hauskauf begegnen werden. Wir wünschen Ihnen viel Freude in Ihrem neuen Zuhause.

Th → Mauz
Thomas Mauz



■ ERST DER RAHMEN, DANN DIE DETAILS

Der erste Plan für das eigene Haus braucht feste finanzielle Eckwerte und Mindestanforderungen. Dann kommen die Details.

4

■ NEU BAUEN, ABER WIE?

Wer hilft beim Bauen, und wer trägt die Verantwortung? Das ist eine Frage von Zeit und Geld.

8

■ AUGEN AUF BEIM GRUNDSTÜCKSKAUF

Eine gute Lage und festen Boden unter den Füßen – so finden Sie Ihr Grundstück.

10

■ MIT SIEBENMEILENSTIEFELN ZUM EIGENHEIM

Fertighaus oder Stein auf Stein? Bauweise und Eigenleistung bestimmen das Tempo.

14

■ SCHRITT FÜR SCHRITT ZUM NEUEN, ABER ALTEN HAUS

Ein gebrauchtes Haus erfüllt nicht alle Wünsche, belohnt aber mit Atmosphäre.

28

■ FINANZEN

Die Zinsen sind niedrig und Immobilien günstig zu haben. Eine solide Finanzierung gibt es mit Bankdarlehen und Bausparvertrag.

38

■ GUT VERSICHERT

Ob Bauphase oder fertiges Haus, ohne Versicherungen geht es nicht.

42

■ UMZUG OHNE STRESS

Der Umzug beginnt lange vor dem Umzugs-termin. Wer rechtzeitig plant und organisiert, erlebt keine bösen Überraschungen.

48

■ HERSTELLER / IMPRESSUM

50



Fotos: Bauherren-Schutzbund, Meravis, Finnholz Blockhausbau (2), LBS (2), BHW Bausparkasse/Luxhaus, BHW Bausparkasse/Weber Haus, Wüstenrot, Fotolia/Anthony Leopold

Erst der **Rahmen**, dann die **Details**

Die Traumhaus-Planung beginnt fast immer mit vielen kleinen Wünschen – einer runden Badewanne, Granitfußboden im Wohnzimmer oder einer Gaube mit einem kleinen Balkon. Doch wer so anfängt, zäumt das Pferd von der falschen Seite auf.



Die Wunschträume mögen noch so schön sein – wer sie als Maßstab aller Dinge nimmt, verzettelt sich. Und: Als Raster für eine Haussuche taugen Detailvorstellungen auch nicht. Für sie muss dagegen zuerst der Rahmen für das Eigenheim definiert werden, und zwar unter funktionalen und langfristigen Gesichtspunkten: Mindestanforderungen, besonders was die geografische Lage und Ansprüche an das Grundstück, die architektonische Form und die Größe des Gebäudes, Altbau oder Neubau betreffen, müssen klar formuliert werden, und der finanzielle Rahmen muss unverrückbar abgesteckt werden.

Lage und Infrastruktur

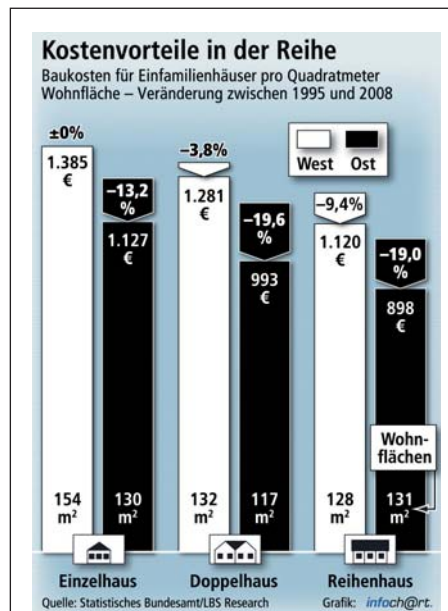
Wer von Anfang an in klar definierten Lagen sucht, spart Zeit. Der Großraum wird meist vom Arbeitsplatz vorgegeben: Er muss mit vertretbarem Zeitaufwand zu erreichen sein. „Stadt oder Land?“ lautet dann eine der ersten Fragen. Grundstücke im ländlichen Raum sind in der Regel günstiger als in der Stadt, damit scheint ein größeres Grundstück erschwinglich. Nur: Wenn es keine gute ÖPNV-Anbindung gibt, führt oft kein Weg am zweiten Auto vorbei. Eine solche Gegenrechnung kann durchaus zugunsten eines teureren Grundstücks im Stadtbereich ausgehen. Dieses hat noch einen weiteren Vorteil, nämlich einen höheren Wiederverkaufswert. Wer geschäftlich viel unterwegs ist, muss auch den Flughafen oder Bahnhof im Blick haben.

Mindestens genauso wichtig ist die Infrastruktur vor Ort: Wie gut sind Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte, Kindergarten, Schule und Sportstätten erreichbar? Über soziale Aspekte wie das Vereinsleben oder auch die Bevölkerungsstruktur geben kommunale Broschüren oder Internetseiten einen Überblick. Für die Infrastruktur, aber auch fürs Lebensgefühl spielt der Charakter des Wohngebiets eine Rolle: gewachsene Bebauung oder Neubaugebiet? Hinzu kommen individuelle Kriterien wie beispielsweise die Nähe zu den Großeltern, die auf die Enkel aufpassen.

Grundsatzentscheidung Nr. 1: die Bauform

Frei stehende Einfamilienhäuser sind besonders beliebt, nicht zuletzt weil sie die größten individuellen Spielräume bieten – sowohl beim Bauen als auch beim Wohnen. Einzelhäuser setzen jedoch ein ausreichend großes Grundstück voraus. Das schlägt zu Buche und ist in vielen städtischen Lagen schwer zu finden.

Reihenhäuser sind erheblich günstiger, werden häufig auch in zentralerer Lage gebaut und bieten dennoch Platz zum Spielen. Dafür muss man erhebliche Einschränkungen beim Grundriss in Kauf nehmen. Zudem rücken die Nachbarn in sehr greif- und hörbare Nähe. Ein Doppelhaus schließlich bildet einen Mittelweg.

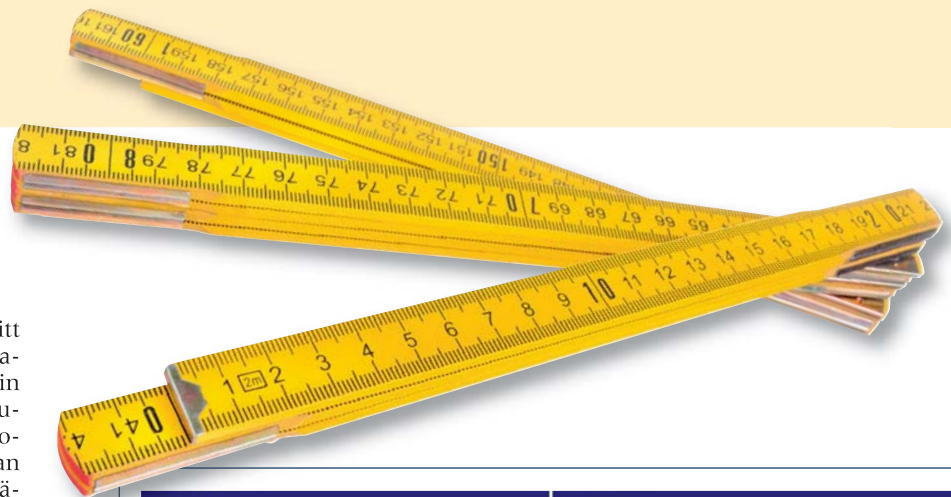


BAUEN IST BILLIGER GEWORDEN

Eigenheime jeder Bauform sind heute deutlich günstiger als Mitte der 90er-Jahre. Am größten ist der Kostenvorteil bei Doppel- und Reihenhäusern in den neuen Ländern.

ALLEIN WOHNEN IST AM TEUERSTEN

Frei stehende Einfamilienhäuser sind mit einem Quadratmeterpreis von durchschnittlich 1385 € (alte Länder) bzw. 1127 € (neue Länder) nach wie vor die teuerste Bauform. Dennoch sind sie besonders beliebt: Nach einer Statistik von LBS Research waren 2008 in den neuen Bundesländern 87 und in den alten 67 Prozent der neu gebauten Eigenheime Einzelhäuser. Vor allem auf kleinen Grundstücken in westdeutschen Ballungsräumen sind dagegen günstige Reihenhäuser gefragt.



Grundsatzentscheidung Nr. 2: Altbau oder Neubau?

Gebrauchte Immobilien sind im Schnitt deutlich günstiger als ein Neubau. Und dabei gibt es zudem oft mehr fürs Geld – ein größeres Grundstück etwa, Keller inklusive. Das Ganze einzugsbereit, ohne drohende Bauverzögerungen. Dafür kauft man ein paar Unwägbarkeiten mit ein. Bauschäden oder Pfusch der Vorgänger sind mindestens denkbar und nicht immer beim Kauf zu erkennen. Stehen Sanierungen an, so bedeutet das aufwendige Planungs- und Koordinationsarbeiten. Und Investitionskosten sollten für die kommenden Jahre meist auch eingeplant werden. Hinzu kommt: Das ganz individuelle Traumhaus wartet in der Regel noch darauf, gebaut zu werden. Bei Bestandsimmobilien müssen meist Kompromisse gemacht werden. Das ist beim Neubau anders: Von der Bauweise über den Grundriss bis zu den Werkstoffen kann der Bauherr hier nach Geschmack und Geldbeutel entscheiden. Dank moderner Materialien und Technik sind laufende Kosten für die Bewohner – z.B. Heizung – deutlich reduziert. Allerdings ist das „Unternehmen Bau“ für jeden Laien eine enorme Herausforderung. Das gilt für das individuelle Bauen mit dem Architekten weit mehr als für den schlüsselfertigen Neubau, bei dem oft Grundstück und Haus aus einer Hand kommen.

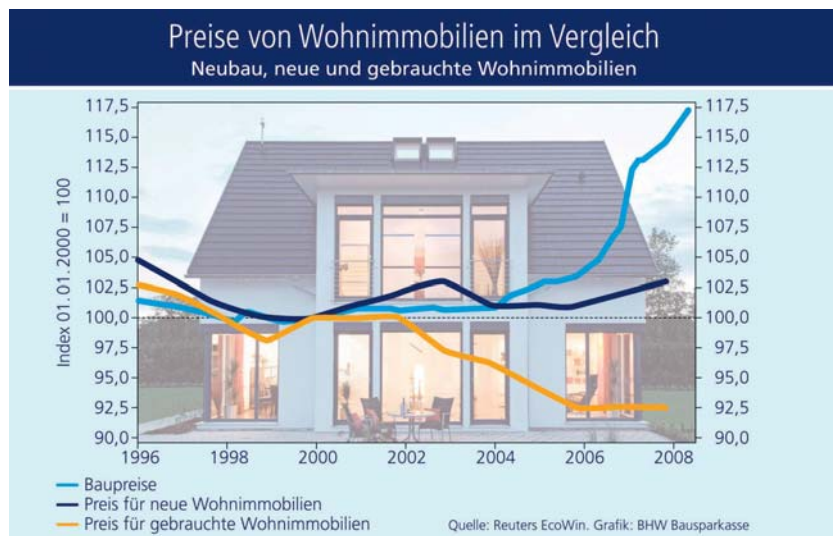
Größenvorgaben für Haus und Grundstück

Jetzt geht es an die Rahmendaten des Hauses. Ausgangspunkt ist die aktuelle Lebenssituation. Wie viele Personen welchen Alters leben im Haus? Wie funktioniert das Zusammenleben? Danach richtet sich, wie viele Wohnräume welcher Größe benötigt und wie sie am besten angeordnet werden. Oft ist damit bereits die Entscheidung für ein oder zwei Geschosse gefallen. Zugleich sollte der Blick über die momentanen Lebensabläufe hinausgehen. In Rhythmen von einigen Jahren wandeln sich die Bedürfnisse. Die Kinder gehen, die Oma kommt, das Berufsleben verändert sich. Im Idealfall wandelt sich das Haus mit den Bedürfnissen. Das heißt jedoch, dass schon das Raumkonzept flexibel sein muss. Die Entscheidung – Keller oder Bodenplatte? – muss frühzeitig fallen. Sie hat erhebliche Auswirkungen auf die Stauraum- und Nutzflächenplanung im Gebäude. Auch die Grundstücksgröße sollte fixiert werden: Wie viel Platz wird für Spaß und Erholung benötigt? Wie viele Fahrzeuge müssen heute und in absehbarer Zukunft abgestellt werden? Falls kein Keller eingeplant ist, braucht ein Gartenschuppen oder Nebengebäude ein Plätzchen.

NEUBAU	ALTBAU
Moderne (Wunsch-)Architektur	Eingeschränkte Gestaltungsmöglichkeiten
• höhere Baukosten	• oft günstiger als Neubau
• Niedrigenergiestandard	• überalterte Ausstattung
• niedrige Heizkosten	• hohe Heizkosten
• oft keine gewachsene Infrastruktur	• meist gute Infrastruktur
• hohe Verkehrskosten	• geringe Verkehrskosten
• kein Modernisierungsbedarf	• Modernisierungsbedarf

GEBRAUCHTE IMMOBILIEN SIND AM BELIEBTESTEN

Altbau oder Neubau? Die Vor- und Nachteile wollen wohl abgewogen werden. Letztlich spielt auch der persönliche Geschmack eine Rolle. Tatsache ist jedenfalls: Wohneigentum wird in Deutschland nicht nur durch Neubauten auf der grünen Wiese gebildet. Von 2004 bis 2007 haben laut LBS Research weit mehr als die Hälfte aller neuen Eigentümer gebrauchte Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen erworben.



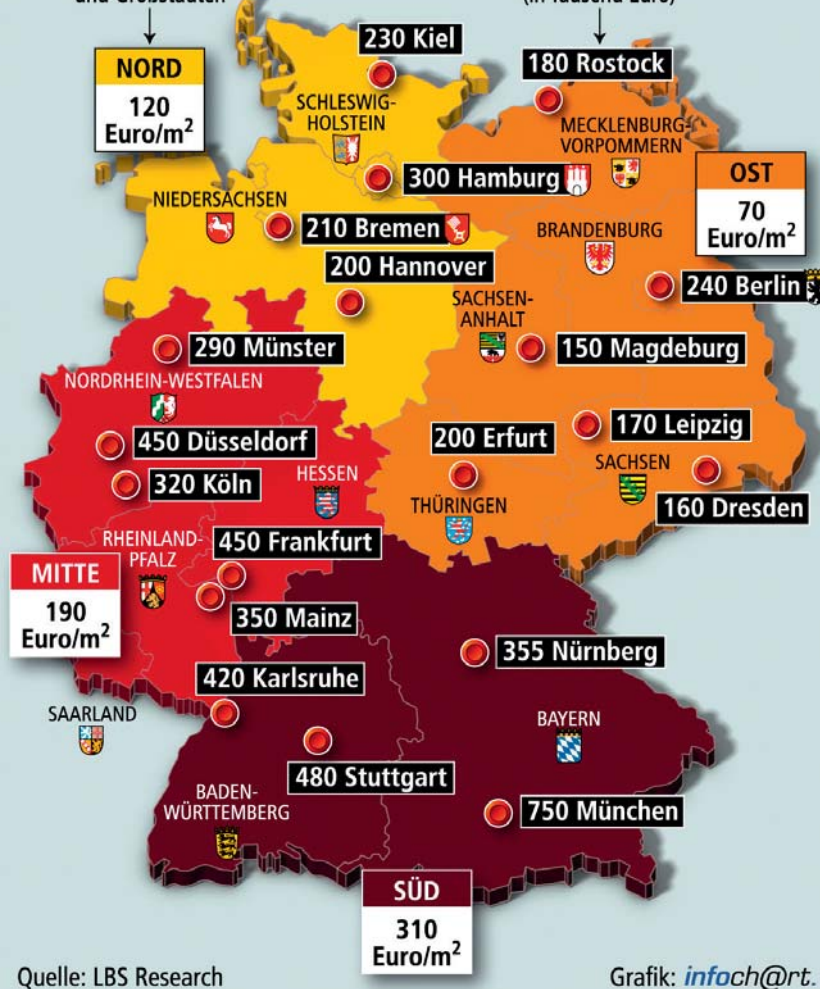
ALTBAUTEN: GÜNSTIG, ABER SANIERUNGSBEDÜRFTIG

Dass gebrauchte Immobilien günstiger sind als Neubauten, ist eine Binsenweisheit. Allerdings sind die Preise von Altbauten seit 2002 so gefallen, dass die Preisschere jetzt besonders weit auseinanderklafft. Gleichzeitig machen Fördergelder für die energetische Sanierung von Bestandsimmobilien deren Erwerb attraktiv.

Höherer Wohlstand – höhere Preise

Durchschnittliches
Preisniveau für
Baugrundstücke in Mittel-
und Großstädten

Typische Preise für frei stehende
Einfamilienhäuser im Bestand in
ausgewählten Städten
(in Tausend Euro)



DER WOHLSTAND BESTIMMT DEN PREIS

Je höher der Wohlstand einer Region, desto teurer die Einfamilienhäuser. Seit Jahren zeigt die Karte der 16 Bundesländer ein ähnliches Bild: Der Wert eines Hauses ist in den neuen Ländern am niedrigsten, steigt über den Norden und Westen bis in den Süden an.

Der finanzielle Rahmen

Eine grobe Kostenkalkulation ist bereits in der Vorplanungsphase unverzichtbar: Wer weiß, wie viel Geld für die Anschaffung der Immobilie zur Verfügung steht, kann bei der Suche all diejenigen Angebote, die den Rahmen sprengen, direkt aussortieren. Ein erster Kassensturz ist deshalb bereits vor der Suche hilfreich.

Checklisten als Planungsfahrplan

Am besten wird zunächst in der Familie geplant. Eine praktische Herangehensweise sind Planungslisten. Sie lassen sich gut am runden Tisch erarbeiten. Spätestens wenn mehrere Leute mitreden, wird schnell deutlich: Viele Fragen lassen sich nicht eindeutig mit Ja oder Nein beantworten. Deshalb macht es Sinn, die eigenen Wünsche und Bedürfnisse nach ihrer Priorität zu ordnen oder zu kennzeichnen. Das hat noch einen weiteren Vorteil: Bei der anschließenden Immobiliensuche hat man immer gleich vor Augen, in welchen Punkten Kompromisse denkbar sind und in welchen nicht.

Der Planungsfahrplan sollte dann allerdings auch zur Hand sein – beim Durchforsten von Angeboten oder Katalogen von Fertighausherstellern genau wie bei der Besichtigung einer Bestandsimmobilie. Anhaltspunkte zum Erstellen eines Rasters gibt es hier:

- eine Checkliste der Bausparkasse Wüstenrot: Download unter www.wuestenrot.de > Service > Ratgeber und Downloads > Checkliste Wahl einer Immobilie
- eine detailliertere Planungshilfe der Verbraucherzentrale NRW/KfW Förderbank: http://www.baufoerderer.de/bauberatung/pdf/bauberatung_3_1_2_1.pdf

WEITERE INFOS ZUM THEMA:

Ein erster Überblick für Bauherren:

- **Stiftung Warentest/Verbraucherzentrale (Hrsg.):** Richtig bauen: Planung 2005, 19,90 € plus Versandgebühr
- **Stiftung Warentest: Finanztest Spezial Eigenheim 2010**, 7,50 € plus Versandkosten oder gebührenpflichtiger Download unter www.test.de

Bestellung ebenfalls unter www.test.de oder telefonisch (0 18 05) 00 24 67 (14 ct/min aus dem Festnetz) oder (07 11) 72 52-189 (Call-by-Call)

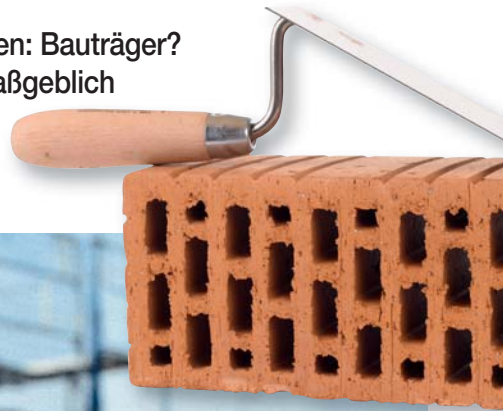


NEUE WELT

Das „Unternehmen Bau“ ist für jeden künftigen Eigenheimbesitzer eine Herausforderung

Neu bauen, aber wie?

Steht die Richtung „Neubau“ fest, dann müssen dafür Partner gefunden werden: Bauträger? Architekt? Oder Generalunter- oder -übernehmer? Die Entscheidung hängt maßgeblich davon ab, wie viel Zeit und Geld der Bauherr investieren kann, wie viel Verantwortung er übernehmen möchte und wie individuell das Haus werden soll.



Fotos: Wüstenrot, LBS, Meravis, Fotolia

Ein Bauträger ist ein Unternehmen, das gewerbsmäßig auf einem von ihm erworbenen Grundstück ein Gebäude plant und errichtet und dies anschließend im eigenen Namen und auf eigene Rechnung als Gesamtobjekt verkauft. Sowohl gegenüber Baufirmen als auch gegenüber den Behörden tritt der Bauträger als Bauherr auf. Damit trägt er gegenüber dem späteren Erwerber die volle Verantwortung für die einwandfreie Ausführung und muss

dafür sorgen, dass alle berechtigten Mängel, die während der Bau- oder Gewährleistungszeit auftreten, beseitigt werden. Die Kehrseite der Medaille ist: Auf der Baustelle hat der künftige Erwerber keinerlei Weisungsbefugnis.

Im Bauträgervertrag müssen sowohl der Grundstückskaufvertrag als auch der Werkvertrag notariell beurkundet werden. Die rechtliche Grundlage dafür ist die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Sie

regelt u. a. Abschlagszahlungen. Bei einem Bauträgerprojekt stehen Grundstücksgröße, Wohn- und Nutzfläche sowie Grundriss zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses in der Regel bereits fest, sodass der künftige Bewohner hier Kompromisse machen muss. Ist die Immobilie erst in der Planungs- beziehungsweise Rohbauphase, so können Wünsche bezüglich der Raumaufteilung oder Innenausstattung noch berücksichtigt werden.

Nach einer Umfrage des Bauherren-Schutzbundes ist mehr als jedes dritte neu gebaute Eigenheim ein Bauträgerhaus. Der BSB empfiehlt den Erwerbern, unbedingt Firma und Hausangebot gründlich und ohne Zeitdruck zu prüfen. Die Besichtigung eines Musterhauses ist dafür keine ausreichende Grundlage. Seriöse Unternehmen präsentieren eine Liste mit Referenzobjekten. Der direkte Eindruck von diesen ist genauso wichtig wie Erfahrungen früherer Neubaukäufer. Auch der bauvorlageberechtigte Architekt sowie die beteiligten Baufirmen sollten unter die Lupe genommen werden. Bauträger sind im Branchenverzeichnis und mit einer regionalen Suchmaschine im Internet unter www.bautraeger.net zu finden.

Individuell geplant: der Architekt als Partner

Wer sein künftiges Traumhaus ganz nach den eigenen Vorstellungen auf dem eigenen Grundstück errichten lassen möchte, braucht in der Regel einen Architekten. „Architekt“ ist eine geschützte Berufsbezeichnung, welche nur Mitglieder der Landesarchitektenkammern führen dürfen. Sie ermächtigt u.a. auch zur Bauvorlage bei den zuständigen Behörden. Der Architekt ist nur dem Bauherrn verpflichtet und nicht produktgebunden. Er erfasst gemeinsam mit dem Bauherrn dessen Wünsche und Bedürfnisse und setzt sie in ausführbare Planungen um. Außerdem ermittelt er die Kosten, übernimmt die Ausschreibungen und überwacht als unabhängiger Vertreter des Bauherrn das Bau-



DER ARCHITEKT, EIN ALLROUNDER:

Er ist nicht nur für Planungen und Ausschreibungen zuständig. In der Bauphase übernimmt er die Bauleitung, die Kosten- und Terminkontrolle.



WER MIT EINEM BAUTRÄGER BAUT, SOLL SICH VOR VERTRAGSSCHLUSS INFORMIEREN

Kenntnisse über Firmenhistorie, Referenzen, eventuelle Problemprojekte und eine Bankauskunft sind hilfreich. Ein gutes Zeichen ist eine baubegleitende Qualitätssicherung z.B. durch TÜV oder DEKRA.

vorhaben bis zur Fertigstellung. Dafür erhält er von seinem Auftraggeber ein Honorar. Das bemisst sich nach neun sogenannten Leistungsphasen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Bei einem Architektenhaus kann der Bauherr nicht mit einem Festpreis rechnen: Der Architekt kann sich verkalkulieren. Sonderwünsche oder Umplanungen können die Kosten unerwartet in die Höhe treiben. Laut Bauherren-Schutzbund ist aktuell nur noch bei jedem zehnten Hausneubau der Architekt Vertragspartner. Auf der Internetseite www.architektenkammern.net sind alle Landesarchitektenkammern zu finden. Bei der Auswahl des Partners ist ein wichtiges Kriterium, dass dieser nicht zu weit von der künftigen Baustelle entfernt wohnt. Eine gute Suchmöglichkeit ist ein Serienbrief an alle infrage kommenden Büros im Umkreis: Der Bauherr kann auf diesem Wege sein Vorhaben schildern und für einen Überblick Referenzunterlagen zum Büro und zu vergleichbaren Bauvorhaben sowie Kontaktdaten von ehemaligen Bauherren erbitten.

Ein Ansprechpartner für alles: der Generalunter- oder -übernehmer

Wer ein eigenes, baureifes Grundstück besitzt, wählt als Partner für den Eigenheimbau meist einen Generalunternehmer oder -übernehmer, wie einen Fertighaushersteller. In der Regel haben solche Unternehmer fertig geplante Häuser im Angebot. Ein Generalunternehmer führt alle Leistungen zur Gebäudeerrichtung selbst aus oder vergibt einen Teil davon an Subunternehmer. Dagegen übernimmt der Generalübernehmer auch Planungsleistungen, vergibt diese jedoch genau wie die Bauleistungen meist an Subunternehmer. Seine eigene Hauptaufgabe ist die Koordination. Bauherr gegenüber den Behörden ist immer der Grundstückseigentümer. Er steht in keinem Rechtsverhältnis zu den Sub-

unternehmen. Er schließt nur mit dem Generalunter- beziehungsweise -übernehmer einen Bauvertrag (Werkvertrag) – und zwar am besten erst dann, wenn er bereits als Grundstücksbesitzer im Grundbuch eingetragen ist. Der Unternehmer ist voll verantwortlich für die Gesamtleistung und arbeitet meist auf Basis einer Festpreisvereinbarung. Der Festpreis ist zwar meist höher als die Summe der Einzelleistungen. Doch dafür hat der Bauherr während des Baus und der Gewährleistungszeit nur einen einzigen Ansprechpartner – auch für alle Komplikationen beim Bauen und für Gewährleistungsfragen. Darüber hinaus trägt der Unternehmer große Risiken (Terminrisiken, Schnittstellenrisiken etc.). Ein seriöser Unternehmer verfügt über große Markterfahrung und etablierte Partnerunternehmen. Allerdings: Anders als ein Architekt ist ein Generalunter- oder -übernehmer nicht unabhängig. Seine Selbstkontrolle ist mit einer externen Bauüberwachung nicht gleichzusetzen. Und: Fällt der Unternehmer z.B. wegen Konkurs aus, kann der Bauherr nicht an die Subunternehmen herantreten – es sei denn, er hat sich bei Vertragsschluss die Erfüllungs- und Gewährleistungsansprüche übertragen lassen, welcher der Unternehmer gegen seine Subunternehmer hat. Auch eine Liste sämtlicher am Bau beteiligter Firmen ist für den Bauherrn wichtig.

WEITERE INFOS ZUM THEMA:

- **VPB:** So-lässt-sich-beim-Bauen-Geld-sparen. Download unter www.vpb.de/kostenlose-downloads
- **BSB-Ratgeber**
„Typische Vertragspartner beim Hausbau“, Download unter www.bsb-ev.de > Ratgeber & Checklisten > Ratgeber Aktuell

Augen auf beim Grundstückskauf

Wer nicht von einem Bauträger Grundstück und Haus im Paket erwirbt, für den markiert die Grundstückssuche den ersten Schritt in Richtung Eigenheim. Wer gezielt in einer bestimmten Region sucht, wird schnell vor dem ersten konkreten Angebot stehen. Jetzt gilt es, die Mikrolage zu beleuchten.



Fotos: Jalag/Noah Kalina, Wüstenrot, VPB, Fotolia

Wichtige Kriterien bei der Beurteilung des Grundstücks sind seine Lage und die nähere Umgebung, die rechtlichen und natürlichen Rahmenbedingungen für die Bebaubarkeit, die Beschaffenheit des Bodens und nicht zuletzt die Kosten. Um all diese Aspekte gründlich abzuklopfen, sind mehrere Ortsbesichtigungen, aber auch Termine im Bauamt sowie eventuell bei weiteren Behörden notwendig. Doch der Aufwand lohnt sich: Schließlich muss der Grund, auf dem das Traumhaus gebaut werden soll, solide sein.

Lage

Ein Grundstück, das laut Karte in einem kleinen Vorort mit guter Nahverkehrsanbindung, prima innerörtlicher Infrastruktur und vorbildlichem kulturellem und sozialem Angebot liegt, ist noch lange kein Garant für eine ruhige, grüne Oase. Vor Ort gilt es, die Umgebung zu inspizieren: Eine ganze Reihe von Umgebungseinflüssen können auf das Grundstück einwirken: Die hohen Fichten an der Seite zum südlichen Nachbarn bringen Dauerschatten. Auf ei-

nem unbebauten hinteren Grundstück kann ein Mehrfamilienhaus in Planung sein, das dann die Aussicht auf die Felder total blockiert. Gibt es feuergefährliche, lärmträchtige und geruchsbelästigende Einrichtungen, Betriebe oder Ähnliches? Liegt der Bauplatz vielleicht in der Einfugschneise eines Flughafens? Oder an einer Hochspannungsleitung oder Mobilfunkstation? Sorgt das Krankenhaus zwei Straßen weiter dafür, dass die Straße zum Schichtwechsel einer Autobahn gleicht? Wird demnächst in der Nähe eine Schnell-

straße gebaut? Mit oder ohne Lärmschutzmaßnahmen?

Um solche Details herauszufinden, reicht eine einmalige Besichtigung nicht aus. Das Grundstück und seine direkte Umgebung müssen zu unterschiedlichen Tageszeiten und an unterschiedlichen Wochentagen unter die Lupe genommen werden. Im Bauamt der Kommune kann Einsicht in den Flächennutzungsplan genommen werden. Darin sind auch Gewerbegebiete etc. abgebildet. Die Baubehörde erteilt auch Auskunft über Planungen, welche die Wohnqualität beeinträchtigen können.

Bebaubarkeit

Auch wenn in der Umgebung nur private Wohnhäuser zu sehen sind – ein Blick in den Bebauungsplan im Bauordnungsamt, beim Stadtplanungsamt oder bei der Gemeindeverwaltung ist ein Muss. Im Idealfall liegt das Grundstück in einem reinen Wohngebiet. Nur: Manche Bebauungspläne haben sehr strikte Vorschriften bezüglich der Form und der Größe der Bauten. Die sollte man kennen, bevor man sich darauf einlässt, seinen einhalten zu müssen. Falls kein Bebauungsplan vorliegt, kann eine förmliche Bauvoranfrage eingereicht werden, die mit einem Bauvorbescheid beantwortet werden muss.

Einschränkungen in der Bebaubarkeit können sich auch durch Leitungs- oder Wegerechte ergeben. Die sogenannten Grunddienstbarkeiten sind im Grundbuchauszug und/oder im Baulastenverzeichnis der Gemeinde zu erkennen. Überhaupt lohnt sich der Blick ins Grundbuch: Möglicherweise ist eine andere Person als Vorkaufsberechtigter eingetragen. Sie könnte eventuell Ansprüche auf das Grundstück geltend machen.

Dann geht es um den Zuschnitt und die Ausrichtung des Grundstücks. Am flexibelsten lässt sich das Traumhaus auf einem rechteckigen Fleckchen Erde platzieren. Günstig ist eine Breite von ca. 20 Meter, da meist beidseitig mehrere Meter Abstand zur Grundstücksgrenze eingehalten werden müssen. Dann muss man genau hinschauen: Eine Südausrichtung ist wichtig für energieoptimiertes Bauen. Wenn jedoch hohe Bäume oder die Nachbarbebauung ungünstige Schatten wirft, ist das weder für die Terrasse noch für die Solaranlage ein Gewinn.

Ein ebenes Grundstück ist immer einfacher und kostengünstiger zu bebauen, problemloser barrierefrei zu gestalten und später leichter zu verkaufen als ein Hanggrundstück. Dieses erfordert unter Umständen Abstützungsmaßnahmen und bringt oft eine sogenannte Split-Level-Aufteilung mit versetzten Geschossen mit sich.



HÄUFIGES BAUGRUNDPROBLEM: DRÜCKENDES GRUNDWASSER

Es entsteht durch aufstauendes Sickerwasser oder einen hohen Grundwasserpegel. In einem Baugrundgutachten und durch Einholung der Grundwasserstände kann ermittelt werden, wie sich dies auf den geplanten Baukörper auswirken wird. Dessen Abdichtung wird dann entsprechend geplant.

Bodenbeschaffenheit

Was genau im Boden steckt, ist für den Interessenten schwer erkennbar. Dort lauert eine ganze Reihe von Unwägbarkeiten: Von felsigem Grund oder Schichtwasser über Altlasten durch eine frühere industrielle oder militärische Nutzung bis hin zu möglichen historischen Funden reicht die Palette. Im Bauamt kann die Historie des Grundstücks hinterfragt werden. Über Bodenbeschaffenheit oder Grundwasserstand gibt es dort Kartierungen.

Indizien für einen labilen Untergrund sind geneigte Straßenlaternen oder angehobene Gehwege im Umfeld des Grundstücks. Auch unregelmäßiger Pflanzenwuchs oder kranke Bäume können Anlass sein, genauer hinzusehen. Die Erfahrungen von Nachbarn, die gerade gebaut haben, oder solchen, die schon lange vor Ort sind, können Gold wert sein.

Besonders aufmerksam sollte der Käufer sein, falls in dem Baugebiet vorher Gewerbebetriebe standen: In gebrauchten Böden ruht manch giftige Zeitbombe. Um hier Klarheit zu schaffen, hilft oft ein Blick in das Umweltkataster der Kommune. Wenn ein Käufer bei solchen Recherchen Zweifel bekommt, sollte er unbedingt einen Gutachter hinzuziehen. Ein geologisch-hydrologisches Gutachten kostet zwar rund 1000 Euro, doch das ist gut angelegtes Geld.

Das Gutachten erlaubt eine Bewertung der Baugrundverhältnisse und damit eine solide Planungsgrundlage. Schließlich geht es um die Standsicherheit und den Feuchteschutz für das Bauwerk. Sind Sondermaßnahmen wie Bodenaustausch oder Bodenverdichtung, Baugrubensicherung und Bauwerksabdichtung erforderlich, so sind das Kosten, die der Bauherr in seine Planung mit einbeziehen muss.



TEIL EINES BAUGRUNDGUTACHTENS: DER SOGENANNT LASTPLATTENDRUCKVERSUCH

Dabei wird der Untergrund durch eine Lastplatte in mehreren Intervallen stufenweise be- und entlastet. Durch die ermittelten Spannungen und Setzungen unter der Platte kann der Gutachter Rückschlüsse auf Verformbarkeit, Verdichtung, Tragfähigkeit und Belastbarkeit des Bodens ziehen. Werden die Ergebnisse des Gutachtens bei der Konstruktion, Gründung und Abdichtung des neuen Gebäudes berücksichtigt, steht es auf sicheren Füßen. Nach Angaben der Verbraucherzentralen kostet ein Bodengutachten in der Regel zwischen 800 und 1500 Euro.



Kosten

Schließlich steht der Preis des Grundstücks auf dem Prüfstand: Der ortsübliche Bodenrichtwert ist ein guter Anhaltspunkt. Er kann üblicherweise beim Kataster- oder Vermessungsamt der Kommune erfragt werden. Abweichungen von 10 bis 20 Prozent sind allerdings nicht unüblich. Kommunale Grundstücke oder Verkaufsangebote in der Nachbarschaft bieten sich als Vergleich an.

Die Gesamtkosten eines Grundstücks setzen sich zusammen aus dem Kaufpreis, den Kosten für Notar und Grundbucheintrag und der Grunderwerbsteuer. Hinzu kommen eventuell Gebühren für eine Bauvoranfrage, Maklerprovision und Vermessungskosten. Extrem kostenrelevant ist auch der Grad der Erschließung. Mehrkosten können auch durch notwendige Ab-

rissarbeiten sowie durch Baumfällungen entstehen. Daneben sollten künftige laufende Kosten etwa für Abfallentsorgung, Straßenreinigung oder Winterdienst bedacht werden.

Fallen beim Vertragsschluss

Wenn von der Lage bis zum Preis alles stimmt, wird der Grundstückskauf formal in die Wege geleitet. Dabei ist der Notar der wichtigste Partner des Käufers. Er sieht das Grundbuch ein, informiert über rechtliche Konsequenzen des Kaufs und erarbeitet einen Vertragsentwurf. Um auf Nummer sicher zu gehen, sollten sich der Käufer diesen vor der Unterzeichnung übermitteln lassen und in Ruhe – zum Beispiel mit einem Anwalt – prüfen. Durch den Abschluss des Kaufvertrages wird der Erwerber noch nicht zum Eigentümer. Erst wenn die Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist, kann nichts mehr schief gehen. Solange sollten auch der Kaufpreis noch nicht an den Verkäufer gezahlt werden.

Schwierig gestalten sich oft Käufe von Erben- oder Eigentumsgemeinschaften. Dann gibt es drei Möglichkeiten: Idealerweise sind alle Eigentümer beim Notartermin anwesend. Oder die Beurkundung wird zunächst mit nur einem Verkäufer durchgeführt und dann an einem anderen

Ort mit dem zweiten Eigentümer nachgenehmigt. Oder ein Eigentümer kann durch notarielle Vollmachten der anderen für alle handeln.

Ein anderer Problemfall ist ein vermietetes oder verpachtetes Grundstück. Denn: Kauf bricht Miete oder Pacht nicht. Wenn ein Käufer also ein miet- oder pachtfreies Grundstück erwerben will, muss der Verkäufer dies bereits im Vorfeld regeln. Er kann jedoch nicht wegen Eigenbedarfs kündigen, muss sich also mit dem Mieter oder Pächter einigen. Die genauen Modalitäten sollten im Kaufvertrag festgehalten werden.

WEITERE INFOS ZUM THEMA:

- Zu formalen Aspekten des Grundstückskaufs: www.bnotk.de
- Ein „Leitfaden für den Kauf eines Grundstücks“ kann auf der Internetseite des Verbands Privater Bauherren für 3 € plus Versandkosten bestellt werden: www.vpb.de
- Checkliste der Wüstenrot Bausparkasse AG: www.wuestenrot.de



Mit Siebenmeilenstiefeln zum Eigenheim

Besichtigt, bestellt, gebaut und eingezogen. Kurze Bauzeit, keine Streitereien mit zehn verschiedenen Unternehmen, dazu kalkulierbare Kosten. All das klingt für manch einen Bauherrn verlockend. Die Anhänger der Fertighausbauweise zählen noch mehr Vorteile auf: Viele Firmen bieten einen Festpreis für das Haus und garantieren ein Fertigstellungsdatum. Gute Wärmedämmung, durch die Trockenbauweise reduzierte Schimmelgefahr und ein Netz an konstanten Partnern auf dem Bau sind weitere Pluspunkte. Darüber hinaus gibt es mittlerweile ein breites Angebot.

VIelfalt aus der Fabrik

Angesichts von mehr als 200 Fertighausherstellern fällt die Auswahl schwer. Da muss die Suche so frühzeitig wie möglich eingegrenzt werden. Zunächst schreibt der Bebauungsplan vielerorts Details zu Baukörper, Materialien etc. vor. Das schließt einzelne Hersteller aus. Zudem liefern nicht alle Hersteller in alle Regionen Deutschlands. Besonderheiten des Grundstücks wie Hanglage können Einschränkungen mit sich bringen. Und schließlich geben die Wünsche des Bau-

ÖKOLOGISCH WERTVOLL: HOLZ

Die meisten Fertighäuser werden aus Holzstämmen, -tafeln oder -bohlen gefertigt. Sehr selten sind massiv gebaute Fertighäuser.





Mit Siebenmeilenstiefeln zum Eigenheim

Besichtigt, bestellt, gebaut und eingezogen. Kurze Bauzeit, keine Streitereien mit zehn verschiedenen Unternehmen, dazu kalkulierbare Kosten. All das klingt für manch einen Bauherrn verlockend. Die Anhänger der Fertighausbauweise zählen noch mehr Vorteile auf: Viele Firmen bieten einen Festpreis für das Haus und garantieren ein Fertigstellungsdatum. Gute Wärmedämmung, durch die Trockenbauweise reduzierte Schimmelgefahr und ein Netz an konstanten Partnern auf dem Bau sind weitere Pluspunkte. Darüber hinaus gibt es mittlerweile ein breites Angebot.

VIelfalt aus der Fabrik

Angesichts von mehr als 200 Fertighausherstellern fällt die Auswahl schwer. Da muss die Suche so frühzeitig wie möglich eingegrenzt werden. Zunächst schreibt der Bebauungsplan vielerorts Details zu Baukörper, Materialien etc. vor. Das schließt einzelne Hersteller aus. Zudem liefern nicht alle Hersteller in alle Regionen Deutschlands. Besonderheiten des Grundstücks wie Hanglage können Einschränkungen mit sich bringen. Und schließlich geben die Wünsche des Bau-

ÖKOLOGISCH WERTVOLL: HOLZ

Die meisten Fertighäuser werden aus Holzstäben, -tafeln oder -bohlen gefertigt. Sehr selten sind massiv gebaute Fertighäuser.





Fotos: BDF, BDF/Fingerhaus, BDF/Luxhaus, Bdf/Dreyling, BHW, BSB, Dekra, Fischerhaus, Fotolia, Huf Haus, Junge Junge, KFW, LBS, Rensch-Haus, SchwörerHaus, TÜV Süd, Weber-Haus, Xella



herrn in puncto Bauweise, Materialien und Fertigungsgrad eine Richtung. Zur Vorrecherche bieten sich Internet, Kataloge und Musterhausausstellungen an. Sind einige wenige Hersteller eingegrenzt, können Referenzobjekte besichtigt oder Werksbesuche gemacht werden.

Bauweisen im Überblick:

Mit Abstand die geläufigste Konstruktionsart ist die **Holztafel- oder Holzrahmenbauweise**: Die einzelnen Wandelemente bestehen aus Holzrahmen, die mit Quer-



INTERVIEW

DIRK-UWE KLAAS

Hauptgeschäftsführer im
Bundesverband Deutscher Fertigbau

Lange galten Fertighäuser als „Billighaus mit Einheitslook aus dem Katalog“ ...

Klaas: Dieses alte Vorurteil kann man getrost vergessen. Moderne Holzfertighäuser sind qualitativ hochwertig und werden individuell nach den Wünschen der Bauherren geplant. Durch die computergesteuerte Vorfertigung gibt es praktisch keine architektonischen Grenzen: Vom klassischen Familienhaus über Stadtvillen bis zu Eigenheimen im Bauhaus-Stil und regionaltypischer oder extravaganter Architektur ist alles möglich.

Wie finde ich als Bauherr den passenden Hersteller?

Der erste Schritt sollte ein Besuch in einer der großen deutschen Musterhausausstellungen sein. Dort kann man nicht nur voll eingerichtete Häuser verschiedener Hersteller erkunden, sondern auch Kontakte zu Fachberatern knüpfen.

Wie unterscheiden sich die einzelnen Hersteller und ihre Häuser?

Natürlich setzt jeder Hersteller individuell besondere Schwerpunkte. Einige gestalten mit einer eigenen Architektursprache unverwechselbare Häuser mit viel Glas. Viele setzen auf modernes Design von innen und außen. Andere wiederum bieten umweltbewussten Häuslebauern Öko-Häuser mit viel Holz. Allen gemeinsam ist das Know-how in energieeffizientem Bauen und im Einsatz von Energiesparteknik.

Auf welche Qualitätssiegel und Gütezeichen kann ich achten?

Das aussagekräftigste und in der Fachwelt renommierteste Qualitätssiegel im Fertigbau ist die Qualitätsgemeinschaft Deutscher Fertigbau, die QDF. Sie garantiert kontrollierte Qualität von den eingesetzten Baumaterialien über die Produktion und den Aufbau der Bauelemente bis hin zu Schallschutz-Eigenschaften und Energiesparsamkeit. Das QDF-Siegel wird erst nach strengen und unabhängigen Prüfungen im Werk und auf der Baustelle an Hersteller vergeben – für ein Jahr.

ADRESSEN

von Herstellern, Musterhausausstellungen, Gütegemeinschaften

- Bundesverband Deutscher Fertigbau: www.bdf-ev.de
- Deutscher Holzfertighaus-Verband: www.dfv.com
- Gütegemeinschaft Deutscher Fertigbau:
www.guete-gemeinschaft.de
- Bundes-Gütegemeinschaft Montagebau und Fertighäuser:
www.guetesicherung-bau.de
- Gütegemeinschaft Fertiggeller: www.kellerbau.info
- Gütegemeinschaft Blockhausbau: www.dmbv.de
- Arbeitsgemeinschaft ZimmerMeisterHaus: www.zmh.com

WEITERE INFOS ZUM THEMA:

Verbraucherzentrale NRW (Hrsg.): Kauf und Bau eines Fertighauses. Massiv- und Holzbauweise. Düsseldorf 2010, 9,90 € plus Versandkosten, Bestellung unter (02 11) 380 95 55 oder www.vz-nrw.de



FÜR DAS GRUNDSTÜCK PASSEND

Nicht jedes Haus lässt sich auf jedem Grundstück errichten. Eine Hanglage beispielsweise bietet besondere Reize wie ungewöhnliche Ausblicke sowie die Möglichkeit, den Keller als Wohnraum zu nutzen oder gar eine Einliegerwohnung zu konzipieren. Gleichzeitig stellt dies ganz spezielle Anforderungen an die Planer, vor allem, was Fundament und Statik, Hangabsicherung und Umgebungsausbau anbelangt.





VOM BAUMSTAMM BIS ZUM DACHSTUHL

Ein Großteil der Konstruktion eines Fertighauses geschieht in der Fabrik. Geschützt vor Wind und Wetter wird – wie hier bei Luxhaus – zunächst ein Riegelwerk aus Balken erstellt und mit OSB-Platten beplankt. Später wird die Dämmung aufgebracht, Fenster und Türen werden eingebaut und die Wände verputzt. Die Montage zum Beispiel eines Fischerhaus-Rohbaus dauert in der Regel zwei bis drei Tage.



ZUERST WERDEN DIE AUSSENWÄNDE

in ihre endgültigen Positionen gehoben, dann folgen die Innenwände und die Geschossdecke.

streben stabilisiert und mit Dämmmaterial ausgefüllt werden. Auf den Rahmen liegen innen meist Gipswerkstoffplatten, außen Holzplatten. Die Elemente werden in beliebiger Länge nebeneinander- und in der Höhe geschossweise übereinandermontiert. Davor kommt noch eine Fassade aus Holz oder Mauerwerk.

Bei der **Skelett- oder Holzständerbauweise** werden waagerechte und senkrechte Holzbalken zu einem Traggerüst verschraubt. In dieses Balkensystem werden später Wandausfachungen und Bodeneinsätze montiert. Dabei kann beispielsweise großflächig Glas eingesetzt werden.

In Skandinavien und Nordamerika ist die **Holzblockbauweise** besonders beliebt: Die Wände bestehen aus liegenden, an den Ecken ineinanderverzahnten Stämmen oder Bohlen. Die Außenwand wird entweder einschalig gefertigt oder innenseitig mit einer Dämmung versehen und mit Gips- oder Holztafeln verkleidet. Seltener sind Blocktafelhäuser mit Wandtafeln aus verleimten Brettern, einer Dämmschicht und einer Verschalung auf der Außenseite.

Massivfertighäuser werden entweder aus Hochlochziegeln, Porenbetonsteinen oder Kalksandstein aufgemauert. Immer häufiger werden große Wandelemente z. B. aus Porenbeton vorgefertigt, zum Bauplatz gebracht und dort montiert. Bei beiden

Bauweisen bestehen die Zwischendecken meist aus Fertigteil-Betonplatten. Massivfertighäuser werden auch von Baustoffherstellern angeboten.

Hersteller unter der Lupe

Zur Vorauswahl gehört auch das Hinterfragen der Herstellerfirma. Auf Nummer sicher geht, wer eine etablierte, im Handelsregister eingetragene Firma wählt. Nachfragen bei der Industrie- und Handelskammer und die Mitgliedschaft in einem Herstellerverband vervollständigen das Bild. Hilfreich sind Erfahrungen anderer Bauherren und Besuche auf aktuellen Baustellen. Seriöse Unternehmen bieten Referenzlisten an.

GRUNDSATZÜBERLEGUNGEN FÜR DIE HAUSPLANUNG

So individuell jeder Hausbau ist, so einzigartig alle Details der Innenausstattung sind – einige Grundsatzüberlegungen sollte jeder Bauherr anstellen, und zwar unter funktionalen, langfristigen Gesichtspunkten. Denn: Manch eine Entscheidung der Hausplanung, von der Raumaufteilung bis zur Anzahl und Positionierung der Steckdosen, lässt sich später nicht mehr oder nur mit viel Aufwand revidieren.

Keller oder Bodenplatte?

Beim Fertighausbau ist der Keller keinesfalls immer im Preis inbegriffen. Nur wenige Hersteller bieten Haus- und Kellerbau aus einer Hand, einige arbeiten mit einem Fertiggellerhersteller zusammen, und wieder andere bieten keinen Kellerbau an – dann ist notfalls Eigenregie gefordert. Doch Vorsicht: Dabei gelten hohe Anforderungen an die Passgenauigkeit!

Alle Schnittstellen (beispielsweise Hausmontagepunkte, Treppenläufe, Fensteranordnungen, Kaminführung und dergleichen) müssen exakt abgestimmt sein.

Nicht nur im Blick auf die Herstellerwahl muss die Entscheidung „Keller – ja oder nein?“ frühzeitig getroffen werden. Sie beeinflusst maßgeblich die übrige Raumplanung und die Gesamtkosten. Vorab muss geklärt werden, ob der Bebauungsplan einen Keller zulässt und wie tief dieser sein muss/darf.



PRO KELLER	CONTRA KELLER
• Spart überbaute Fläche – wichtig bei hohem Grundstückspreis, kleinem Grundstück	• Hohe Investitionskosten: ca. 20.000 bis 50.000 € (eine Bodenplatte kostet zwischen 7500 und 20.000 € zuzüglich zum Kellerersatzraum und/ Hausanschlussraum)
• Sinnvoll bei schlechtem Baugrund, der eine tiefgründige Fundamentierung erfordern würde	• Bei hohem Grundwasserstand und bei Schichtwasser in Hanglage ist eine sehr teure Abdichtung durch Betonwanne („Weiße Wanne“) notwendig
• Bei einfachen Bedingungen vor Ort ist Eigenleistung denkbar	• Bei felsigem Untergrund sehr aufwendig
• Erhöht den Wiederverkaufswert	

ÜBERLEGENSWEIT – DER HOCHKELLER:

Liegt das Basisgeschoss 50 bis 80 cm über dem Boden, muss weniger Erde bewegt und weniger Fläche gegen Feuchtigkeit geschützt werden.



Gauben, Erker, Balkon und andere Anbauten?

- + Machen die äußere Gestaltung des Hauses individuell und gefällig
- + Sind oft regionaltypisch
- Können je nach Wohnumfeld unpassend wirken
- Haben in der Regel geringen Nutzwert
- Erhöhen die Investitions- und Betriebskosten
- Verschlechtern unter Umständen den Wärme- und Schallschutz
- Sind je nach Zuschnitt schwer einzurichten
- Können schnell aus der Mode kommen
- Gefallen nicht jedem potenziellen Nachkäufer



GUT FÜRS AUGE, NICHT FÜRS BUDGET

Ob und mit wie vielen Anbauten jedweder Art ein Baukörper ausgestattet werden soll, will wohlüberlegt werden.



Energiekonzept

Kaum jemand wird sich als Mieter mit dem Energiekonzept, dem Wärme- oder dem Schallschutz des Hauses beschäftigen. Für den Häuslebauer bedeuten solche Fragen deshalb neue Herausforderungen, die keinesfalls vernachlässigt werden dürfen. Sie wirken sich nachhaltig auf Wohnwert und Betriebskosten aus.

Die Schwierigkeit zum Beispiel beim Energiekonzept ist: Die Wärmedämmung ist im Neubau in der Regel besser als in der bisherigen Mietwohnung. Deshalb merkt der Bauherr nicht, dass es unter den guten Wärmedämmungen noch deutliche Unterschiede gibt, die sich im Blick auf spätere Energiekosten lohnen können. Auch bei den Baukosten macht sich Energiesparen oft bemerkbar – denn dafür gibt es unter Umständen Fördermittel.

Das heißt im Klartext: An der frühzeitigen Auseinandersetzung mit modernen Energiekonzepten führt kein Weg vorbei.

Für späteren Ausbau gewappnet

Oft reicht das Budget zum Zeitpunkt des Hausbaus nicht für den Ausbau des Dachgeschosses oder des Kellers. Doch die Voraussetzungen für solche späteren Baumaßnahmen müssen geschaffen werden: Soll irgendwann im Keller eine Sauna entstehen, braucht er einen Abfluss. Wird ein täglich genutzter Musikraum geplant, so muss dies bei der Dämmung berücksichtigt werden. Viel Flexibilität für spätere Installationen ermöglichen Leerrohre. Wer einen Balkonanbau erst mal verschoben hat, kann im entsprechenden Raum eine bodentiefe Fenstertür mit Schutzgeländer einplanen. Ein Kaminschacht ermöglicht den späteren Einbau eines offenen Kamins oder Kachelofens.

Raumkonzept

Für Größe, Anzahl und Anordnung der Räume sind zunächst die Wünsche und Bedürfnisse der Bewohner entscheidend. Dabei lohnt sich akribische Planung: Ob ich zehn Quadratmeter mehr oder weniger baue, macht sich finanziell jahrzehntelang bemerkbar. Bei der Fixierung des Raumbedarfs ist die gegenwärtige Wohnsituation der Ausgangspunkt.

Dann hilft eine tabellarische Auflistung aller vorhandenen und künftig gewünschten Räume – am besten mit einer Wunschraumgröße, aber auch Mindest- und Maximalflächen. In dieser Tabelle muss dann auch die künftige Familienplanung einbezogen werden. Auch die Zuordnung der Räume zueinander und zu einzelnen Geschossen kann hier vermerkt werden. Außerdem muss bedacht werden, ob künftig

möglicherweise zwei Bäder oder zumindest zwei Toiletten sinnvoll sind.

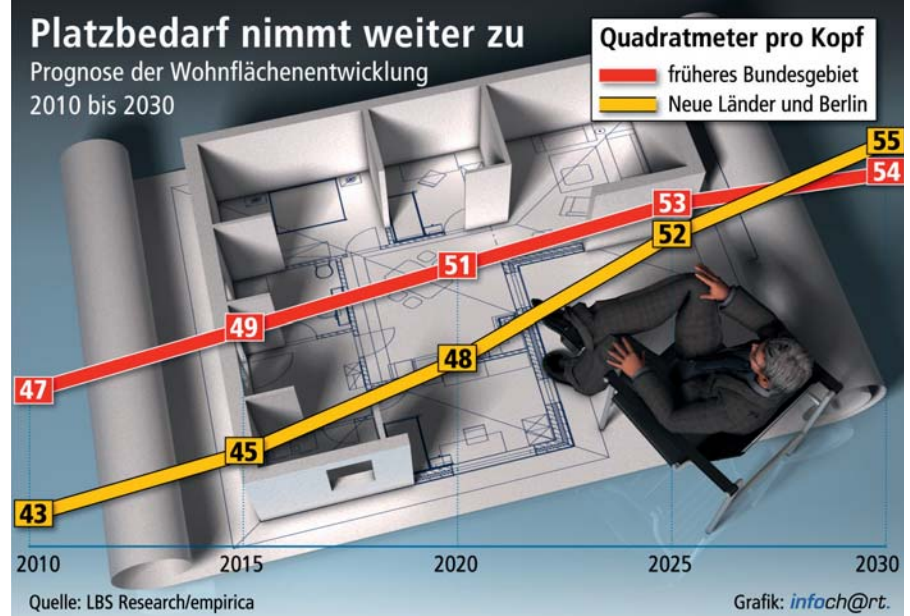
Aus der Summe der Quadratmeterzahlen der einzelnen Räume werden die Gesamtflächen der Geschosse ermittelt. Sie sind wichtige Größen bei der Suche nach geeigneten Fertighaustypen. Vorsicht ist bei der Berechnung der Gesamtfläche geboten: Hierzu muss die Summe der gewünschten Netto-Raumflächen mit dem Faktor 1,2 bis 1,3 multipliziert werden!

Gleichzeitig müssen die Räume den klimatischen Bedingungen und der Grundstückssituation angepasst werden:

- Wohnräume brauchen viel Tageslicht und große Fensterflächen. Sie werden deshalb gern nach Süden ausgerichtet.
- Flur, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum, Gästezimmer oder Bäder hingegen dürfen ruhig nach Norden weisen.
- Schlafzimmer sind ideal an der Ostseite des Gebäudes untergebracht: Am Morgen wecken die Sonnenstrahlen, abends ist der Raum auch im Sommer nicht ganz so heiß.
- Führt eine stark befahrende Straße nah am Gebäude vorbei, so müssen Bewohner, die einen leichten Schlaf haben und möglicherweise gern bei offenem Fenster nächtigen, die Lärmbelästigung bedenken.



BAUEN FÜR DIE ZUKUNFT
Nur wenn der Planer Ihre künftigen Lebenskonzepte kennt, kann er sie berücksichtigen.



DER WOHNFLÄCHENBEDARF STEIGT

Bis 2030 wird der Pro-Kopf-Flächenbedarf in den neuen Ländern den im Westen überholen, so die Prognose des Berliner Forschungsinstituts Empirica im Auftrag der Landesbausparkassen. Dafür sprechen wachsender Wohlstand, längere Lebenszeit und mehr kleinere Haushalte.



LICHTDURCHFLUTET, GROSSZÜGIG UND ELEGANT:

Split-Level-Aufteilungen und Galerien sind in und beim Bauen in Hanglage sogar oft unverzichtbar. Doch sie haben unter Kosten- und Nachhaltigkeitsgesichtspunkten auch einige Nachteile.

Flexible Nutzbarkeit

Eine großzügige, offene Galerie mit einer riesigen Glasfront nach Süden ist schick, die sogenannte Split-Level-Aufteilung ein Traum vieler Bauherren. Doch sie hat viele Nachteile: Eine Galerie bedeutet eine unglaubliche Raumverschwendung. Der riesige Raum muss ein halbes Jahr lang kostenintensiv geheizt, und die Fenster müssen beschwerlich geputzt werden. Außerdem lassen sich mit einer solchen Konstruktion nie zwei getrennte Wohnbereiche schaffen. Anders offenes Wohnen: Das spart Innenwände und damit Kosten. Später lassen sich weitere Wände leicht einziehen. Generell gilt: Je weniger tragende Innenwände, desto einfacher kann der Grundriss später geändert werden.

Spätestens wenn die Kinder aus dem Haus sind, die Hausbesitzer in Rente gehen, mehrere Räume leer stehen und vermietet werden könnten oder auch wenn die eigenen Eltern oder Verwandte aufgenommen werden sollen, sind zwei klar abgrenzbare Wohnbereiche sinnvoll. Dafür muss jedoch heute der Eingangsbereich des Hauses entsprechend geplant werden. Führt die Haustür direkt ins Wohnzimmer und von dort eine Treppe ins Obergeschoss, dann ist die spätere Teilung extrem schwierig – ganz abgesehen von Schall- und Wärmeschutzaspekten.

Auch die Treppenführung hat es in sich: Eine elegant geschwungene Treppe ist nicht für jede Nutzung geeignet. Soll irgendwann ein-

mal ein Lift installiert werden, muss der Treppenausschnitt von vornherein groß genug gebaut werden. Oder: Ausreichend breite Türen, die sich mindestens im rechten Winkel öffnen lassen, sind ein Muss, wenn mal ein Bewohner auf einen Rollstuhl angewiesen sein sollte. Eine großzügige Treppe und breite Türen machen sich auch dann positiv bemerkbar, wenn der Kleiderschrank beim Einzug als Ganzes ins Obergeschoss getragen werden kann.

Den Wohnwert barrierefreier Räume werden die Bauherren nicht erst dann schätzen, wenn sie älter werden. Kommt die betagte Oma zu Besuch oder bricht sich der Hausherr selbst das Bein, so ist es hilfreich, wenn Wohnen und Schlafen im Erdgeschoss stattfinden können. Auch das funktioniert nicht, wenn dieses aus einem ein-

FÜR ALTER UND KRANKHEIT GERÜSTET:

Viele Hersteller – wie hier WeberHaus – bieten barrierefreie Wohnkonzepte an.



zigen großen Raum mit einer offenen Treppe besteht. Und ein Gäste-WC ist dann ebenfalls nicht ausreichend. Auch eine Badewanne mit einem hohen Rand macht sich in solchen Situationen schlecht. Mit einer barrierefreien Dusche ist man immer besser beraten.

Mit Krücken oder gar mit Rollstuhl werden jede Schwelle und jede Stufe zum Hindernis. Also besser gleich auf sie verzichten.

Den Wiederverkaufswert im Blick

Auch wenn sich manch ein Bauherr wünscht, einmal im Leben das Traumhaus schlechthin zu bauen – berufliche oder familiäre Veränderungen können irgendwann dazu zwingen, die Immobilie wieder zu verkaufen. Wichtig ist dann ein hoher Wiederverkaufswert. Das Haus sollte für möglichst viele potenzielle Käufer ansprechend sein. Hochwertige Bausubstanz, marktgerechte Architektur, familienge-rechte, flexible Grundrisse, ein Keller und eine günstige Energiebilanz wirken sich hier positiv aus. Extreme Bauformen und ausgefallene Extras hingegen begeistern immer nur einen kleinen Kreis von Interessenten.

HAUSANGEBOTE IM VERGLEICH

Von den Herstellern, die in die engere Wahl kommen, kann sich der Kunde Hausangebote erstellen lassen.

Zu einem fundierten Angebot gehören u. a.

- ein detailliertes Preisangebot entsprechend dem Hausplaner,
- Grundrissvorschläge mit Bemaßung und Wohnfläche,
- komplette Bau- und Leistungsbeschreibung,
- Mustervertrag mit allen Zusatzvereinbarungen und
- Zahlungsplan und Bindefrist des Angebots.

Für den Kunden ist auch eine Referenzliste wichtig: So kann er sich bei einem früheren Bauherrn informieren.

Bei allem Bemühen um Vergleichbarkeit – sie hat ihre Grenzen, da es keine bindenden Vorschriften für die Form eines Hausangebots gibt. Zumindest einen großen Fallstrick kann der Kunde jedoch vermeiden: Die Flächen müssen auf derselben Grundlage berechnet sein.

Vorsicht Falle: Berechnung der Wohnfläche

Die Flächenangaben beschreiben nicht nur die Größe des künftigen Zuhauses und seiner einzelnen Räume. Sie sind für einen aussagekräftigen Preisvergleich wichtig, und sie bilden die Basis für die Beurteilung der Gebäudekosten. Seit 1.1.2004 ist die so-

genannte Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Kraft. Sie basiert auf den §§ 42–44 der II. Berechnungsverordnung (II BV) und löst diese ab. Nur: Nicht alle Hersteller berechnen die Wohnflächen ihrer Häuser nach diesem Muster. Häufig kommt der sehr komplizierte Berechnungsmodus der DIN 277 zum Einsatz. Unterschiede gibt es vor allem bei der Berechnung von Flächen unter Dachschrägen, bei Balkonen und Terrassen.

DER KAUFVERTRAG

Der Kaufvertrag über ein Fertighaus muss nicht vom Notar beurkundet werden. Er setzt sich im Wesentlichen aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- Kauf- und Liefervereinbarung
- Allgemeine Geschäftsbedingungen des Anbieters
- Bau- und Leistungsbeschreibung inklusive aller Sonderwunsch- und Bemusterungsvereinbarungen
- Technische Merkblätter
- Sämtliche Plan- und Detailanlagen
- Ausdrückliche Garantieerklärungen, Gewährleistungen und Wartungsvereinbarungen z.B. bezüglich der Heizung.

Die einzelnen Vertragsbestandteile sollte der Hauslebauer genau unter die Lupe nehmen, bevor er unterschreibt. Im Kleingedruckten, zum Beispiel bei den Regelungen bezüglich der Kosten und Termine, können sich einige Fallstricke verbergen, so die Warnung von Verbraucherschutzorganisationen wie der Stiftung Warentest, den Verbraucherzentralen oder dem Bauherren-Schutzbund. Sie empfehlen die Überprüfung des Vertrags durch einen unabhängigen Sachverständigen (Adressen siehe Seite 50).

Festpreis: Schlüsselfertige Bauten werden meist zum Festpreis angeboten. Allerdings: Viele Firmen schreiben auch in den Vertrag, dass dieser Festpreis nur für eine begrenzte Zeit, z.B. für sechs Monate, gelten soll. Kommt es zu Verzögerungen am Bau, erhöht sich der Preis. Bauherren sollten deshalb auf eine Preisbindung von mindestens einem Jahr achten. Wenn die Herstellungskosten unvorhersehbar und plötzlich steigen, darf der



Unternehmer dies trotz Festpreis auf den Kunden abwälzen. Er darf aber mit der Kostensteigerung keinen Gewinn machen.

Zahlungsmodalitäten:

Um Abschlagszahlungen kommt ein Fertighausbauer kaum herum. Nur: Kon-

kurse sind in der Baubranche keine Seltenheit. Dann ist jeder vorzeitig gezahlte Euro futsch. Laut Gesetz müssen die Raten immer dem Wert der ausgeführten Teilleistungen entsprechen. Das heißt: keine Vorauskasse, keine erste Rate bei Vertragsabschluss, sondern frühestens nach Vorliegen der Baugenehmigung, ansonsten Raten nach Baufortschritt. Die Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (§ 3 Abs. 2 MaBV) sind zwar für Generalübernehmer nicht bindend, bieten jedoch eine gute Orientierung. Im Idealfall handelt der Bauherr aus, dass die Firma eine Sicherheit von zehn Prozent der Bausumme stellt.

Auch die Fertighaushersteller wollen auf Nummer sicher gehen. Viele verlangen vor Baubeginn eine unwiderrufliche Finanzierungszusage des Kreditinstituts. Eine Zahlungsgarantie oder eine Abtretungserklärung, wonach die Firma auch ohne Zustimmung des Bauherrn an das Geld herankommt, sollten Sie jedoch nicht unterzeichnen. Sinnvoller ist dann eine – allerdings mit Gebühren verbundene – Bürgschaft.

Terminsetzung: In welcher Zeit das Haus errichtet sein muss, das ist in vielen Verträgen nur in Form von Circa-Angaben oder Absichtserklärungen formuliert. Einen festen Fertigstellungstermin wird auch kaum eine Firma zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses garantieren können. Zu groß sind die Unwägbarkeiten in der Vorbereitungs- und Planungsphase: Klärung der Finanzierung, Erteilung der Baugenehmigung, Bau des Kellers oder der Bodenplatte, Abschluss von Versicherungen, Anträge auf Fördermittel etc. können gut fünf Monate dauern. Ein Zeitplan mit konkreten Terminangaben (exakten Daten, Kalenderwochen oder notfalls Zeiträume wie „Baubeginn ist spätestens zehn Werktage nach Vorlage der Baugenehmigung“) ist dennoch unverzichtbar. Er sollte die wichtigsten Eckdaten – Baubeginn, das Ende einzelner Bauabschnitte, die Termine, wann die Immobilie bezugsfertig und fertiggestellt ist – beinhalten und Teil des Kaufvertrags sein.

Eine ergänzende Vereinbarung über Vorarbeiten hilft, Verzögerungen vor Baubeginn zu vermeiden: Wer muss bis wann welche Unterlagen beschaffen oder andere Arbeiten erledigen, damit es pünktlich losgeht? Mit einem solchen Zeitplan in der Hand



DAMIT DAS RICHTFEST RECHTZEITIG STEIGEN KANN

Nur wenn die wichtigsten Eckdaten des Hausbaus im Vertrag mit dem Hersteller exakt definiert wurden, kann sich der Bauherr darauf verlassen, dass der Terminplan, ganz gleich ob Fertighaus oder Stein auf Stein gebaut, eingehalten wird. Zudem kann er für Verzögerungen Vertragsstrafen vereinbaren.

kann sich der Bauherr auch leichter gegen Verzögerungen absichern und zum Beispiel auf Vertragsstrafen, gekoppelt an die Dauer der Terminüberschreitung, drängen.

Pleiterisiken nach dem Bau: Laut Gesetz muss eine Baufirma ab dem Tag der Abnahme fünf Jahre für Baumängel haften. Doch geht die Firma in dieser Zeit pleite, muss der Hauseigentümer die Reparaturen aus eigener Tasche zahlen. Als Schutz sollte er noch vor der Unterschrift eine zusätzliche Sicherheit fordern – zum Beispiel eine Gewährleistungsbürgschaft oder ein Sicherheitseinbehalt.

Kernstück des Vertrags: die Bau- und Leistungsbeschreibung

In der Bau- und Leistungsbeschreibung präsentiert der Hersteller sein Konzept für das geplante Eigenheim. Je verständlicher, präziser und ausführlicher hier Leistungsumfang und Qualitätsstandard dargestellt sind, umso geringer ist für den Kunden das Vertragsrisiko. Das fängt bei Wandaufbau und Heizungstechnik an und geht bis zur Badezimmerfliese. Aussagen wie „Außenwände in normalem Porenbeton“ oder „hochwertiger Teppichboden“ reichen da nicht aus. Angaben zu Menge und Qualität der verwendeten Materialien, Herstellermarken, Produktbeschreibungen und technische Parameter sind unverzichtbar. Voraussetzung für eine tragfähige Bau- und Leistungsbeschreibung ist, dass alle Entscheidungen, die Konsequenzen für die Planung haben, bereits getroffen sind. So erfordert etwa eine zusätzliche Fußbodenheizung Veränderungen im gesamten Fußbenaufbau und in den



WEITERE INFOS ZUM THEMA:

- Der Bauherren-Schutzbund stellt auf seiner Internetseite www.bsb-ev.de in der Rubrik „Checklisten“ Detailinformationen zu Hausangeboten und Bau- und Leistungsbeschreibungen zur Verfügung.
- Eine hilfreiche Liste zum Anbietervergleich gibt es unter www.lbs.de

Raumhöhen. Das Gleiche gilt für alle kostenintensiven Sonderwünsche des Bauherrn: Verhandelt er im Rahmen der Vertragsverhandlungen über ein Dachschrägenfenster, so ist er in einer deutlich günstigeren Position als nach Vertragsabschluss.

Für jeden einzelnen Posten müssen die Kosten transparent sein: Welche Leistungen sind im Grundpreis enthalten? Für welche Leistungen entstehen welche Mehrkosten? Welche Leistungen werden gar nicht angeboten und müssen an anderer Stelle eingeholt und mit einkalkuliert werden? In die Kostenübersicht gehört auch, welche Vorleistungen wie Baugrunduntersuchung, Befestigung einer Zufahrt für Schwertransporte, Abfuhr von Bauschutt etc. der Anbieter übernimmt und welche der Bauherr. Wer Eigenleistungen einbringen möchte, muss das klar definieren und sich Gutschriften – Material- und Lohnanteil getrennt – ausweisen lassen. Da der Kunde viele Detailentscheidungen bei der Bemusterung trifft, ist es günstig, wenn diese vor der endgültigen Fertigstellung der Bau- und Leistungsbeschreibung und damit vor der Vertragsunterzeichnung stattfinden. Nur wenn umgekehrt die Bau- und Leistungsbeschreibung fundiert ist, kann die Bemusterung als deren qualitative Ausgestaltung betrachtet werden.



NOCH IN DER MINDERHEIT: FERTIGHÄUSER IN MASSIVBAUWEISE

Die Firma Xella setzt seit Jahren auf Fertighäuser aus Porenbeton: Großformatige Mauertafeln werden mit Ytong-Deckenelementen und einem Porenbeton-Massivdach kombiniert. Zu den Vorteilen dieses Baustoffs zählen gute Wärmedämmung sowie hoher Schall- und Brandschutz.



MITARBEIT BEIM BAU

Ausbaustufen

Wer handwerklich sehr versiert ist und zudem noch viel freie Zeit zur Verfügung hat, mag über ein **Bausatzhaus** (auch **Selbstbauhaus**) nachdenken: Nach einem fest vereinbarten Plan werden die Materialien zum Bauplatz geliefert. Der Kunde errichtet sein Heim selbst. Meist sind Bausatzhäuser Massivhäuser, deren Steine nicht vermörtelt, sondern ineinandergesteckt werden. Einige Hersteller stellen ihren Kunden regionale Bauleiter zur Seite. Bei einem Bausatzhaus muss eindeutig geklärt sein: Was wird geliefert? Welche Leistungen muss der Häuslebauer erbringen?

Beim **Ausbauhaus** erstellt die Verkaufsfirma den Rohbau (manchmal auch mit Fenstern/Türen und/oder Innenwänden) einschließlich Dacheindeckung. Alle weiteren notwendigen Baustoffe und Materialien werden als Paketvarianten angeboten.

Ausbaureserven wie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss oder ein Keller, die später zu Wohnzwecken umgewandelt werden können, sichern Flexibilität und sparen in der Bauphase Kosten. Die Voraussetzungen wie beispielsweise ausreichende Dämmung und Fenster müssen aber bereits bei der Planung bedacht werden.



DAS GEHT IN EIGENLEISTUNG

Maler- und Tapezierarbeiten erfordern wenig handwerkliches Können und bilden keine Schnittstelle zu anderen Gewerken.



Sparen durch Eigenleistungen

Der Verband Privater Bauherren hat am Beispiel eines 140-m²-Reihenhauses in München berechnet: Ein Bauherr kann mit einem Arbeitseinsatz von maximal 850 Stunden insgesamt bis zu 25.000 Euro sparen. Allerdings, so die Empfehlung des Bauherren-Schutzbunds, sollten nicht mehr als fünf bis zehn Prozent der Gesamtkosten für Eigenleistungen eingeplant werden. Gut geeignet sind selbst auszuführende Arbeiten wie Malern, Tapezieren oder das Verlegen von Teppichböden. Klempner- oder Elektroarbeiten hingegen erfordern Fachleute – nicht zuletzt weil der Haushersteller für Arbeiten, die in Eigenleistung erbracht wurden, keine Gewährleistung übernimmt.

Im Idealfall werden Tätigkeiten ausgeführt, die einen hohen Lohnanteil und wenig Materialkosten enthalten. Das Material kauft der Bauherr auf eigene Rechnung. Die Haushersteller gewähren für Eigenleistungen Nachlässe. Deren Spanne ist gigantisch, sodass immer gegengerechnet werden muss: Lohnt sich die Eigenleistung tatsächlich finanziell? Und: Wer Eigenleistungen einbringen möchte, muss dies im Vertrag genau festhalten.

Der Tipp von Dirk-Uwe Klaas:

„Eigenleistung ist nur dann anzuraten, wenn der Häuslebauer die notwendigen handwerklichen Fertigkeiten und fachlichen Kenntnisse auch wirklich mitbringt. Muss er dann doch professionelle Hilfe zum Beispiel bei Elektroarbeiten in Anspruch nehmen, dann bedeutet das Mehrkosten, die in seiner Budget-Planung nicht enthalten waren.“



MEIST NICHT IM FESTPREIS ENTHALTEN: DIE TRAUM-AUSSTATTUNG

Soll in dem Lichtausschnitt der Haustür Glas vom Typ „Chinchilla“ oder „Mastercarré“ sein? Welche Heizkörperform wirkt in welchem Raum? Auf den künftigen Eigentümer eines Fertighauses prasseln solche Detailfragen spätestens bei der sogenannten Bemusterung hernieder.

Die Hersteller laden ihre Kunden für einen oder mehrere Tage in ein Bemusterungszentrum ein. Dort werden sie von einem Berater wie durch ein großes Warenhaus begleitet. Balkongeländer, Badfliesen, Steckdosen – alles gibt es hier zum Anfassen und in enormer Auswahl. Diese Stunden sind zwar sehr konzentriert und anstrengend, doch dafür hat der Kunde die Möglichkeit, ganzheitlich zu gestalten: Er muss nicht von Baumarkt zu Baumarkt rennen und auch nicht unterschiedliche Gewerke organisieren.

Neben Standardausstattungen präsentieren die Haushersteller auch verlockende Sonderausstattungen – zu haben für einen saftigen, meist ungeplanten Aufpreis. Sie können die Gesamtkosten für den Hausbau erheblich in die Höhe treiben. Nach einer Umfrage des Bauherren-Schutzbunds betragen die Mehrkosten durch die Auswahl in der Musterausstellung durchschnittlich zwischen 2500 und 7500 Euro.

Also gilt es, den Überblick zu behalten. Für gewünschte Extras sollte immer ein Budget eingeplant werden, das man problemlos aus Eigenmitteln finanzieren kann. Schon während der Bemusterung kann damit immer wieder verglichen werden, sodass der Rahmen nicht gesprengt wird.



Auf den Tag der Tage können sich Bauherren vielfältig vorbereiten: Wenn es geografisch möglich ist, lohnt sich eine Besichtigung der Produktionshallen und des Bemusterungszentrums bereits vor dem eigentlichen Bemusterungstermin mit Berater des Herstellers – idealerweise sogar vor Vertragsunterzeichnung. So lässt sich leicht feststellen, ob das, was der Hersteller unter Standard versteht, auch den eigenen Standard-Vorstellungen entspricht. Ist der Aufwand für eine solche Besichtigung zu groß, sollten zumindest Referenzobjekte des Herstellers in der Region besucht werden. Im Gespräch mit den Besitzern ergibt sich außerdem oftmals manch wertvoller Tipp.

Auch eine gute inhaltliche Vorbereitung z.B. durch Baumarktbesuche, Katalog- oder Internetrecherche macht sich bezahlt. Wer weiß, was er will, und seine Wünsche dem Bemusterungsberater kommunizieren kann, der wird auf jeden Fall nicht alle 300 Fliesenmuster durchblättern. Das reduziert die Informationsflut während der Bemusterung erheblich und macht einem die Entscheidung leichter.

Wer allerdings völlig uninformatiert zur Bemusterung kommt, der muss dort eine Masse von mehr oder weniger weitreichenden Einzelentscheidungen treffen. Nicht nur bei komplexen technischen Fragen wie „Wärmerückgewinnungsanlage – ja oder nein?“ kann das zum Problem werden. Die Gefahr, dass man am Ende des Tages einfach nur zu allem Ja sagt, ist groß.

Was auch immer Berater und Bauherr im Laufe der Bemusterung besprechen – mündliche Zusicherungen und Wünsche reichen nicht aus. Nur was im Bemusterungsprotokoll schriftlich festgehalten ist, ist für beide Seiten verbindlich. Ein seriöses Protokoll umfasst einige Seiten und ist nach seiner Unterzeichnung Bestandteil des Vertrags.

Unser Rat:

So anstrengend die Stunden im Bemusterungszentrum sein mögen – jeder Kunde sollte darauf Wert legen und die intensive Beratung dort in Anspruch nehmen. Ein Katalog oder eine Verkaufsberatung auf dem Sofa ist kein Ersatz.

MEHR ALS EIN EINKAUFSSBUMMEL

Bei der Bemusterung wird über die Detailsausstattung des Eigenheims entschieden. Vom Dachziegel über die Haustür bis zum Belag des Fußbodens und den Steckdosen. Nicht zu vergessen die Haustechnik samt Heizung, die Sanitärobjekte und oft auch die komplette Einbauküche. Nur wer weiß, was er will, kann dies nutzen. Wer bei der Bemusterung noch diskutiert, ob das Haus kühle Eleganz oder natürliche Wohnlichkeit ausstrahlen soll, hat schlechte Karten.

BAUKONTROLLE DURCH EINEN SACHVERSTÄNDIGEN

Bauherren, die auf Nummer sicher gehen wollen, sollten sich für die Begleitung durch einen unabhängigen Bausachverständigen entscheiden – und zwar am besten vor Vertragsunterzeichnung. Eine solche Serviceleistung bietet unter anderem der Bauherren-Schutzbund an.

UNABHÄNGIGE BEGLEITUNG VOM PROFI

Wenn im Laufe des Hausbaus etwas schief geht, kann das hohe Folgekosten nach sich ziehen – vor allem, wenn der Mangel erst viel später bemerkt wird. Wichtig ist deshalb eine Kontrolle nach allen wesentlichen Bauabschnitten.



INTERVIEW

RAINER HUHLE

Geschäftsführer des
Bauherren-Schutzbunds e. V.

Wie läuft eine baubegleitende Qualitätskontrolle ab?

Huhle: Eine solche Dienstleistung beinhaltet zum einen die Beratung und Betreuung des Bauherrn von der Vertragsprüfung bis zur Abnahme des fertigen Hauses. Zum anderen finden zu durchschnittlich acht bis zwölf Terminen nach wesentlichen Bauabschnitten Baustellenkontrollen statt. Dabei prüft der Sachverständige, ob das Bauunternehmen seinen Vertrag erfüllt und ob die Qualität stimmt. Dies dokumentiert er in Text und Fotos. Er hinterfragt auch, ob der – hoffentlich vertraglich festgehaltene – Bauzeitenplan eingehalten wird und ob eine bestimmte Rechnung laut Zahlungsplan angemessen ist. Bei kritischen Punkten ist er ein wichtiger Vermittler auf der Baustelle. Voraussetzung der Arbeit des Sachverständigen ist immer, dass dem Bauherrn bereits vor der Bauphase nicht nur der Vertrag, sondern alle Planungsunterlagen und technischen Nachweise übergeben wurden.

Wie viele Baumängel werden bei diesen Kontrollen entdeckt?

Und: Was passiert dann?

Während eines Baus werden im Schnitt zehn bis zwölf gravierende Mängel entdeckt, bei der abschließenden Abnahme noch mal sechs bis acht. Das Spektrum reicht von Mängeln bei der Abdichtung der Bodenplatte über fehlerhafte Wärmedämmung bis zu Mängeln bei der Haustechnik. Nach der Mängeldokumentation hilft der Sachverständige dem Bauherrn, eine Mängelanzeige zu formulieren sowie eine angemessene Frist zur Mängelbeseitigung zu setzen. Er berät auch bezüglich des Zurückbehaltungsrechts: Der Bauherr darf bis zum Doppelten der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten einbehalten, bis die Arbeit ordnungsgemäß erledigt ist. Das kontrolliert der Fachmann dann bei seinem nächsten Termin.

Durch frühzeitige Mängelbeseitigung sparen sowohl Bauherr als auch Bauunternehmen nicht nur Zeit, sondern auch Geld. Können Sie beziffern, wie viel?

Wir haben beispielhaft 25 Bauvorhaben untersucht und dort Mängel in einem Wertumfang von insgesamt 285.000 Euro ermittelt. Wenn diese rechtzeitig erkannt und behoben werden, erspart das durchschnittlich rund 12.000 Euro pro Bau.

Welche Bedeutung hat die Abnahme?

Die Abnahme ist ein ganz wichtiger Rechtsakt: Der Bauherr erkennt das Bauwerk als vertragsmäßig und mängelfrei erstellt an. Jetzt ist die Schlussrate fällig, und die Gewährleistung beginnt. Deshalb sollte die Abnahme immer in Form einer gemeinsamen Objektbegehung mit allen am Bau beteiligten Personen stattfinden. Dabei sollte ein schriftliches Abnahmeprotokoll gefertigt werden, indem alle Mängel dokumentiert und Fristen zu ihrer Beseitigung festgelegt werden.

UNABHÄNGIGE BAUKONTROLLE BIETEN DIE FOLGENDEN ORGANISATIONEN:

- Bauherren-Schutzbund, www.bsb-ev.de, Tel. (030) 3 12 80 01
- Verband Privater Bauherren, www.vpb.de, Tel. (030) 2 78 90 10
- DEKRA Industrial GmbH: www.dekra.com, Tel. (08 00) 1 33 32 22
- Gesellschaft für Technische Überwachung www.gtue.de Tel. (07 11) 97 67 60
- Außerdem vor Ort: **Bauberatung der Verbraucherzentrale** und **TÜV**

Schlusspunkt Bauabnahme

Häufig ist im Bauvertrag nicht ausdrücklich geregelt, wann und wie die Abnahme durchgeführt wird. Dann besteht die Gefahr einer sogenannten konkludenten oder fiktiven Abnahme. Wenn z.B. der Erwerber in das Haus einzieht, signalisiert er damit, dass er das Bauwerk als im Wesentlichen mängelfrei anerkennt. Auch wenn der Bauherr die schriftliche Mitteilung über die Fertigstellung der Bauleistung und/oder eine Schlussrechnung des Bauunternehmers erhält und innerhalb von zwölf Tagen nicht widerspricht oder gar die Rechnung bezahlt, wird dies als konkludente Abnahme gewertet. Will der Erwerber später Ansprüche aufgrund von Mängeln geltend machen, kann er diese schwer durchsetzen, weil er nichts in der Hand hat. Eine förmliche Abnahme vor dem Einzug ist deshalb unverzichtbar. Von Teilabnahmen einzelner Gewerke oder nach Bauabschnitten raten Verbraucherschützer dringend ab. Auch eine schriftliche Abnahme ist nicht ausreichend.

Zur Hausabnahme kann jeder Vertragspartner auf seine Kosten einen Sachverständigen hinzuziehen. Das Auge eines unabhängigen Experten, beispielsweise vom Verband Privater Bauherren, dem Bauherren Schutzbund oder der Verbraucherzentrale, ist in aller Regel geschulter als das des Bauherrn. Wurde der gesamte Bau durch einen Sachverständigen begleitet, so ist die Abnahme meist der Schlusspunkt seiner Tätigkeit. Wird er erst zur Abnahme hinzugezogen, so kann er nur noch die sichtbaren Teile des Gebäudes wie Bodenbelag oder Türen prüfen, viele bauphysikalische

Aspekte wie Schallschutz, Wärmeschutz oder Luftdichtheit jedoch nur noch schwer kontrollieren.

Zur Vorbereitung bietet sich eine gründliche gemeinsame Besichtigung ein bis zwei Tage vor dem Abnahmetermin an. Anhand der Vertragsunterlagen und der Leistungsbeschreibungen wird ein exakter Soll-Ist-Vergleich vorgenommen und das Ergebnis in Form einer Mängel-liste notiert.

Die offizielle Abnahme besteht aus einer gemeinsamen Begehung des Bauwerks durch Bauherrn, Bauunternehmer, eventuell begleitenden Architekten und/oder Bausachverständigen. Dabei stellt der Bauherr fest, ob alle vertraglichen Leistungen vollständig, mängelfrei und in Übereinstimmung mit der Leistungsbeschreibung erbracht worden sind. Die Abnahme muss unbedingt gut dokumentiert werden: In einem gemeinsamen Protokoll werden neben Bauobjekt, Beteiligten, Tag und Uhrzeit alle Ergebnisse der Abnahme festgehalten. Das gilt für alle eventuellen Baumängel, auch solche, die bereits bei früheren Begehungen festgestellt und noch nicht ordnungsgemäß beseitigt wurden. Fotos sind hilfreiche Beweismittel.

Anhand der Bauunterlagen wird geprüft, ob der Bauherr einen Anspruch auf Mängelbeseitigung hat, und hierfür eine Frist festgesetzt. Etwaige Ansprüche beispielsweise zur Geltendmachung einer Vertragsstrafe müssen schriftlich erklärt werden. Das Protokoll müssen Vertreter beider Vertragsseiten rechtsverbindlich unterschreiben.



Rechtliche Folgen der Abnahme:

- Der Unternehmer muss das Haus an den Bauherrn übergeben.
- Mit den Nutzungsrechten übernimmt der Erwerber auch die Nutzungspflichten. Alle Gefahren und Risiken gehen auf ihn über. Er muss sein Haus versichern.
- Der Unternehmer hat Anspruch auf die Schlusszahlung.
- Der Gewährleistungszeitraum beginnt. Innerhalb dieser Zeit ist der Hersteller in der Pflicht, sogenannte verdeckte Fehler kostenfrei zu beheben.
- Die Beweislast wird umgekehrt: Ab jetzt muss der Käufer nachweisen, dass es sich bei einem von ihm beanstandeten Punkt um einen Mangel handelt.
- Falls die Abnahme ohne Vorbehalt erfolgt, verliert der Bauherr den Anspruch auf fehlende Vertragsleistungen und die Beseitigung bekannter Mängel.



MEHR ALS DAS ENDE DER BAUZEIT

Neben der Unterzeichnung von Kaufvertrag für das Grundstück und Werkvertrag für den Bau ist die Abnahme der wichtigste juristische Akt.



Gratis!

▲ Der einzige Jahresplaner für alle Arbeiten im Zier- und Küchengarten nach dem Quickfinder-Prinzip. 240 Seiten, Softcover.

**Ein Jahr lang
SELBER MACHEN-Garten**
für nur 19,80 Euro lesen, plus das **GU-Buch**
Quickfinder Gartenjahr als Geschenk

Einfach und bequem bestellen:

per **Hotline: 0 40 / 87 97 35-40** oder per **Internet: www.selbermachengarten.de/lesen**

(Bitte Aktions-Nr. **60796** angeben)



Schritt für Schritt zum **neuen alten Haus**



Fotos: Ferdinand Graf Luckner, Architektenkammer NRW, BHW/D. Masbaum, dena, Fotolia, LBS, Schwäbisch Hall, VPB, VZBV, Wüstenrot

Wer ein gebrauchtes Haus sucht, wird schnell feststellen, dass er dabei das eine oder andere Zugeständnis machen muss. Alle „Traumhaus-Kriterien“ wird wohl kein Objekt erfüllen. Hier muss jeder Kaufwillige selbst entscheiden: Entweder legt er vorher fest, welche Kriterien zwingend erfüllt sein sollen und welche weniger wichtig sind. Oder er ist bereit, in allen Punkten kleine Abstriche zu machen.

Bei der Suche nach einer Bestandsimmobilie sind Zeit, Geduld und systematisches Vorgehen gefragt. Immerhin gibt es mittlerweile eine ganze Hand von Suchwegen. Die gute alte **Zeitungsanzeige** von Privatverkäufern oder von ihnen beauftragten Maklern gibt es immer noch – auch wenn sie im Vergleich zu anderen Suchmöglichkeiten an Bedeutung verloren hat.

SUCHMEDIEN IM VERGLEICH

In puncto regionale Angebotsvielfalt werden die Printmedien leicht unterschätzt. Hier findet sich manch ein Anbieter, der Fotos seines Hauses und Kontaktdaten nicht für jedermann einsehbar veröffentlichen möchte. Wer selbst eine Suchanzeige schaltet, sollte Verkäufern kein Hindernis in Form einer Chiffre-Anzeige in den Weg legen, sondern einfache Kontaktmöglichkeiten wie etwa eine Handy-Nummer benennen. Übrigens: Viele Regionalzeitungen haben auf die elektronische Konkurrenz reagiert und bieten ihren Immobilienenteil online zum Schmökern an.

Daneben haben sich **Immobilienportale** als Suchmedium etabliert (siehe Kasten). Der Suchende schränkt seine Auswahl durch Kriterien wie Ortsangabe oder Postleitzahl, Wohnfläche, Anzahl der Zimmer und Kaufpreisspanne ein. Dann wird eine Ergebnisliste angezeigt. Auf solchen Portalen veröffentlichen sowohl Privatpersonen als auch vor allem Makler und auch Bauträgergesellschaften oder Banken Angebote. Eine Vorauswahl nach Art des Anbieters ist nicht möglich. Die Vorteile der Suche im Internet sind: Der Käufer bekommt innerhalb kurzer Zeit einen großen Marktüberblick. Er kann in aller Ruhe in den Angeboten stöbern, die zudem viel umfangreicher und anschaulicher sind als jede Zeitungsannonce. In vielen Fällen kann sogar ein Exposé direkt abgerufen werden. Bei den meisten Portalen können Kaufwillige ein Suchprofil hinterlegen. Sie werden dann immer automatisch informiert, wenn ein Objekt auf den Markt kommt, das die Suchkriterien erfüllt.

WEITERE INFOS ZUM THEMA:

wie www.immowelt.de
www.immonet.de
www.immobilienscout24.de
www.immobiliien.de
www.immobilo.de

Wer ein interessantes Objekt im Netz herausgefischt hat, sollte das Angebot ausdrucken oder anderweitig sichern. Im Falle späterer Interessenstreitigkeiten z.B. über die Höhe einer Courtage kann dies ein wichtiges Hilfsmittel sein. Bei der Internetsuche kommt es auch mal vor, dass ein und dasselbe Haus von zwei verschiedenen Anbietern präsentiert wird. In diesem Fall sollte der Interessent umgehend den zweiten Anbieter informieren, dass er das Objekt bereits kennt.

Über Zeitungs- oder Internetanzeige kommt der Immobiliensuchende häufig in Kontakt mit einem **Makler**. Wer sich die Arbeit des Vorsondierens sparen möchte, kann diesen auch direkt mit einer gezielten Suche beauftragen. Der Makler ist ein gewerbsmäßiger Vermittler im Immobiliengeschäft. Zur Ausübung dieses Berufs ist keinerlei Berufsqualifikation notwendig. Die Mitglieder des Immobilienverbands Deutschland (IVD) sind zumindest verpflichtet, regelmäßig Schulungen und Seminare zu besuchen. Auf der Internetseite des Verbandes (www.ivd.net) gibt es eine Adressen-Suchfunktion. Ansonsten sind die Gelben Seiten die Adresssammlung der Wahl.

Üblicherweise wird der Makler vom Verkäufer beauftragt. Er sammelt zunächst alle notwendigen Informationen zum Objekt. Dann muss er den Zustand des Hauses beurteilen und dem Verkäufer einen Kaufpreisvorschlag unterbreiten. In ihn fließt neben den Vorstellungen des Verkäufers vor allem das marktübliche Preisgefüge ein. Und schließlich sucht der Makler geeignete Käufer. Dabei kann er leicht in Interessenkonflikte geraten: Schließlich muss er sowohl Käufer als auch Verkäufer beraten.

Gelingt es dem Makler, Verkäufer und Käufer zusammenzubringen, erhält er dafür in der Regel eine Vermittlungsprovision, auch Courtage genannt. Für deren Höhe gibt es keine Vorgaben, sie ist frei verhandelbar, liegt häufig zwischen 3,57 und 7,14 Prozent des Verkaufspreises inklusive Mehrwertsteuer und wird entweder vom Käufer oder vom Verkäufer oder von beiden gezahlt. Damit es später keinen Streit gibt, sollten genau diese Modalitäten immer vor der Vergabe eines Vermittlungsauftrags verhandelt und schriftlich fixiert werden.

Sparkassen, Volksbanken und andere **Kreditinstitute** verfügen oft über eigene Im-



mobienseiten, zum Teil spezialisiert auf regionale Angebote.

Wer in einer bestimmten **Kommune** sucht, sollte durchaus mal einen Blick auf deren Internetseite werfen: Viele Gemeinden haben einen großen Bestand an gebrauchten Immobilien. Auch zum Verkauf stehende denkmalgeschützte Häuser lassen sich über die Kommune erfragen.

DAS EXPOSÉ

Ob per Zeitungsannonce, Telefonkontakt, Internetsuche oder Maklerauftrag – das Exposé, die Kurzbeschreibung des zu verkauften Hauses bzw. Grundstücks, ist in den meisten Fällen ausschlaggebend dafür, ob ein Besichtigungstermin vereinbart wird. Je mehr Details das Exposé enthält, umso eher kann der Kaufinteressent einschätzen, ob das Objekt für ihn interessant sein könnte. Wichtig sind

- Lagemerkmale (Adresse, Infrastruktur, Umgebungsbebauung),
- Baumerkmale (Baujahr, Bauweise, Gebäudezustand),
- Grundstück (Größe, Zuschnitt),
- Gebäude (Größe, Aufteilung, Geschosszahl, Wohnfläche, Grundriss, Ausbaureserven),





SCHÄDEN BEI BESTANDSIMMOBILIEN

Risse in der Außenmauer, Hausschwamm an Stahlträgern, Gebälk oder Mauerwerk, Schimmel in Raumnischen und Fensterlaibungen sowie von Hausbockkäfern durchlöchernte Dielen und Balken im Dachboden zählen zu den Bauschäden, die ein Gutachter unter die Lupe nehmen sollte. Nach Angaben des Verbands Privater Bauherren (VPB) dauert die sachverständige Begutachtung eines Wohnhauses im Schnitt drei Stunden und kostet unter 500 Euro. Wer das nicht investieren will, riskiert es, versteckte Schäden und damit Folgekosten mitzukaufen.



- besondere Ausstattungsmerkmale,
- Renovierungen,
- Kaufpreisforderung,
- Angaben zur Freistellung,
- zusätzliche Wertangaben,
- Belastungen sowie
- ergänzende Fotos.

Sobald die postalische Anschrift mitgeteilt wird, ebnet das den Weg für einen zusätzlichen Blick auf eine Straßenkarte und auch auf Satellitenaufnahmen im Internet. Gesetzlich bindende Vorschriften, welche Angaben ein Exposé enthalten muss, gibt es nicht. Der potenzielle Käufer sollte immer im Hinterkopf haben, dass dieses Papier das wichtigste Werbemittel des Verkäufers ist und darin vor allem die Vorteile der Immobilie präsentiert werden. Die Angaben, die das Exposé enthält, müssen allerdings richtig sein. Etwaige Nachteile erfährt man in der Regel nur durch eigene Recherchen. Dafür sollte man sich die Immobilie vor der offiziellen Besichtigung mit dem Verkäufer oder Makler allein ansehen und bei dieser Gelegenheit ohne Scheu mal in der Nachbarschaft der Immobilie klingeln und sich als Kaufinteressent vorstellen. Kommt man gerade unpassend, kann man zumindest ein Telefonat zu einem späteren Zeitpunkt verabreden.



INTERVIEW

THOMAS PENNINGH

Vorsitzender des Verbands Privater Bauherren

Was gehört zur Bestandsaufnahme einer Immobilie?

Penningh: Der Sachverständige begutachtet zunächst den Zustand der Immobilie nach Sicht. Er prüft, ob Schäden vorhanden sind und ob es einen Wartungsstau gibt. Entdeckt er etwa Feuchte im Keller, Befall an Holzbauteilen, Schimmel, verdächtige Baustoffe, Schadstoffe, Holzschutzmittel und dergleichen, benennt er den Schaden oder den Verdacht und weist dann auf erforderliche Maßnahmen wie Probennahmen für Laboruntersuchungen oder Raumluftmessungen hin.

Was sind die häufigsten Schäden und Baumängel bei Altbauten?

Ganz oben auf der Liste stehen Feuchteschäden – im Keller durch das Versagen der horizontalen und vertikalen Abdichtung sowie im Bereich der Kelleraußentreppe oder im Heizungsraum vielfach nach Wasserschäden. Ein weiterer Punkt sind falsch eingebaute, durchfeuchtete und verrottete Holzfenster. Sie müssen oft komplett ausgetauscht werden. Im Dachstuhl stellen wir regelmäßig Fehler in der Wärmedämmung fest: Wärmebrücken oder fehlende bzw. beschädigte oder verrottete Dampfbremsen. Schimmelpilzbefall im Fensterbereich ist keine Seltenheit, genau wie versottete Schornsteine oder sanierungsbedürftige Elektroinstallationen. Außen führt fehlender Spritzschutz zu Putzschäden im Sockelbereich. Ältere Wärmedämmverbundsysteme haben oft Risse durch magelhafte Anschlüsse.

Was kann ein Kaufwilliger mit dem Wissen um solche Schäden anfangen?

Für ihn ist die Beurteilung der Schäden wichtig. Zum Beispiel die Risse in der Außenhaut: Der Sachverständige kann anhand von Lage, Verlauf, Breite und Tiefe folgern, ob diese harmlos sind oder nicht. Hilfreich sind außerdem Ausführungszeichnungen und die Statik des Hauses. Je nach Ergebnis muss der Riss dann mehr oder weniger aufwendig, sprich teuer, saniert werden. Oder die Feuchteschäden: Die Ursachenermittlung ist die Basis für die Beurteilung der Folgekosten. Dazu sind häufig Feuchtemessungen nötig.

Bei vielen Altbauten ist eine Modernisierung oder Sanierung notwendig.

Wie stelle ich einen Fahrplan dafür auf?

Wichtig ist es zunächst, den persönlichen Kostenrahmen festzulegen. Dabei sollte ich auch Sicherheitspuffer mit einbeziehen. Das Grobkonzept sieht dann so aus: Sanierungen von Schäden werden immer zuerst erledigt. Danach kommen die energetische Sanierung, dann die Umbauten, dann die Renovierung. Wichtig ist ein Gesamtkonzept von einem Architekten oder Ingenieur mit Erfahrung im Sanierungsbereich, nicht vom Handwerker. Er mag fachlich gut sein, betrachtet aber immer nur sein eigenes Gewerk. Bei der Sanierungsplanung müssen alle baukonstruktiven und bauphysikalischen Aspekte beachtet werden. Mit einem Gutachten samt Zeitplan zum stufenweisen Sanieren über fünf bis zehn Jahre kann der Hausbesitzer Zug um Zug, in bauphysikalisch korrekter Reihenfolge und in finanziell erträglichen Etappen sanieren.





SCHNÄPPCHEN MIT FALLSTRICKEN

Bei einer Immobilienversteigerung ist das Verkehrswertgutachten des Gerichts die wichtigste Informationsquelle für die Bieter. Nur: Falls der bisherige Besitzer dem Gutachter den Zutritt zur Immobilie verweigert, kann dieser den Wert lediglich aufgrund der Außenansicht, der Akten und seiner Erfahrungen schätzen.



SONDERFALL VERSTEIGERUNG

Scheidung, Arbeitslosigkeit oder Überschuldung führen nicht selten dazu, dass ein Besitzer die Raten für das Eigenheim nicht mehr bezahlen kann. Wenn er sich nicht durch freihändigen Verkauf von der Immobilie trennt, beantragt die Bank dann das Verfahren zur Zwangsvollstreckung. Bei einer solchen Versteigerung können Haussuchende mit viel Vorinformation, etwas Zeit und einigem Glück zwar durchaus ein Schnäppchen machen. Ein gewisses Risiko ist jedoch immer dabei. Mindestens sechs Wochen vor einem Versteigerungstermin wird dieser vom zuständigen Amtsgericht veröffentlicht. Viele Amtsgerichte haben mittlerweile eine eigene Homepage. Außerdem sind immer mehr Amtsgerichte auf der bundesweiten Internetseite www.zvg-net.de zu finden. Für lokale Interessenten sind darüber hinaus die Gerichts- und/oder Gemeindetafel sowie die Lokalzeitung mit der Rubrik „Amtliche Bekanntmachungen“ leicht zugänglich. Auch gewerbliche Anbieter erstellen Internetseiten und Kataloge. Zum

Zeitpunkt der Terminveröffentlichung müssen beim Amtsgericht alle das Objekt betreffenden Unterlagen vorliegen, darunter die Anschrift der Immobilie, ein Grundbuchauszug und Angaben zum Gläubiger. Diese Akten können vom Bietinteressenten kostenlos eingesehen werden. Für ihn ist das Verkehrswertgutachten von zentralem Interesse. Dieses umfangreiche Papier wird von einem Sachverständigen im Auftrag des Gerichts erstellt. Es umfasst Informationen von Katastrerausügen über Fotos bis zu Angaben zur Vermietung. Allerdings: Es gibt kein Recht auf Gewährleistung bei Mängeln oder Falschangaben. Hinzu kommt, dass der Gutachter keinen Anspruch hat, das Haus von innen zu sehen. In vielen Fällen wird damit die Katze im Sack versteigert.

Dank der vorliegenden Daten kann ein Bietinteressent natürlich versuchen, weitere Informationen zu sammeln, etwa sich selbst um einen Besichtigungstermin bemühen, beim Bauamt ausstehende Erschließungskosten erfragen, das Baulastenverzeichnis einsehen, mit Nachbarn in einem baugleichen Haus oder mit einem

Verwalter sprechen. Auch ein Termin bei dem oder den Gläubigern ist sinnvoll. Zum einen ist ein freihändiger Verkauf denkbar, möglicherweise im Schulderschluss mit dem Schuldner. Außerdem ist es im Bietverfahren hilfreich, die finanzielle Ziellinie des Gläubigers zu kennen.

Wer Fallstricke im Bietverfahren vermeiden will, sollte zum einen an mehreren Terminen teilnehmen und die Abläufe beobachten und zum anderen für das ihn interessierende Objekt gedanklich einen Höchstbetrag festlegen. Ausgangspunkt des ersten Versteigerungstermins ist der Verkehrswert. Falls davon nicht mindestens die Hälfte erzielt wird, beraumt das Gericht einen neuen Termin an, bei dem es keine Gebotsuntergrenze mehr gibt. Wer den Zuschlag bekommt, zahlt dann die Grunderwerbssteuer und die anfallenden Gerichtskosten für die Umschreibung der Immobilie. Schwierig wird es, wenn die Besitzer noch im Haus wohnen und notfalls per Gerichtsbeschluss zur Räumung gezwungen werden müssen. Das kann eine fünfstelligen Summe kosten und ist immer eine menschliche Tragödie.

LIEBE AUF DEN ERSTEN BLICK?

Für eine Besichtigung gilt: Der Kaufinteressent muss bei Tageslicht die Gelegenheit haben, sämtliche Räume und Nebengebäude der Immobilie unverbindlich und in Ruhe unter die Lupe zu nehmen. Zur Vorbereitung ist es hilfreich, außer der Adresse auch Pläne und Ansichten bereits zu kennen. Praktische Hilfsmittel beim Orts-termin sind ein Notizblock – idealerweise mit kariertem Papier –, Stift, Lineal, Zollstock, ein Fotoapparat, Fernglas sowie eine Taschenlampe.

Der potenzielle Erwerber muss zunächst entscheiden: Gefällt die Immobilie? Passt sie zu den eigenen Vorstellungen? Welche der ursprünglichen Suchparameter werden in welchem Ausmaß erfüllt? Können im vorgegebenen Rahmen eigene Ideen wie ein Wintergartenanbau oder eine Sauna im Keller verwirklicht werden? Gefallen Ausstattung und Materialien, so macht das die Renovierung preiswerter. Auch Formalien müssen geklärt sein: Ist die Immobilie ordentlich im Grundbuch eingetragen? Sind Wegerechte und Baulasten vermerkt? Ist das Haus vom Verkäufer abbezahlt oder noch mit einer Hypothek belastet? Ist das Gebäude in allen Teilen

baurechtlich genehmigt? Sind alle Pläne und Unterlagen vorhanden? Existiert ein Energieausweis beziehungsweise EnEV-Nachweis? Alternativ sind Betriebskostenabrechnungen hilfreich.

Schließlich ist wichtig zu hinterfragen: Aus welchem Grund möchte der Vorbesitzer die Immobilie verkaufen? Nicht immer stecken harmlose Motive wie ein beruflicher Ortswechsel oder familiäre Veränderungen dahinter. Ist beispielsweise ein Autobahnausbau in Hörweite geplant oder soll die Straße in absehbarer Zeit ein Industriegebiet erschließen, so hat das erhebliche Auswirkungen auf die Wohnqualität und den Wert des Hauses. Solche Argumente werden dem Kaufwilligen nicht unbedingt auf die Nase gebunden. Also muss er sich selbst informieren – etwa beim Bauamt.

Den Allgemeinzustand des Hauses kann der Laie zwar grob beurteilen und sich auch nach bisherigen Schäden, Reparaturen und Modernisierungsmaßnahmen erkundigen. Doch wenn ein Objekt in die engere Wahl kommt, ist die Beratung durch einen unabhängigen Bausachverständigen (Adressen siehe Seite 50) unverzichtbar: Er kann die Substanz der Immobilie und die Haustechnik einschätzen, feststellen, wo Renovierungsbedarf besteht, welche Nachrüst-

pflichten und Sanierungsmaßnahmen auf den Käufer zukommen und mit welchen Kosten er dafür rechnen muss. Die wiederum sind für die Kaufpreisverhandlungen und für die eigene Finanzplanung entscheidend.

WEITERE INFOS ZUM THEMA:

- Verbraucherzentrale NRW (Hrsg.): Kauf eines gebrauchten Hauses. Besichtigung. Kaufvertrag, Übergabe. 2010. 9,90 € plus Versandkosten, zu bestellen unter **www.vzbv.de** oder Tel. (0211) 380 95 55 – enthält auch eine hervorragend Checkliste für die Besichtigung.
- Der Bauherrenschutz-Bund bietet diverse Checklisten und Kurzinfos zu diesem Themenkomplex an: **www.bsb.ev.de > Ratgeber & Checklisten**
- Ein „Leitfaden für den Hauskauf“ kann auf der Internetseite des Verbands Privater Bauherren für 3 € plus Versandkosten bestellt werden: **www.vpb.de/leitfaden-hauskauf.html**



ALT ÜBERFLÜGELT NEU

Nach Angaben der Landesbausparkassen haben von 2004 bis 2007 rund 60 Prozent der neuen Eigentümer gebrauchte Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen erworben. Besonders beliebt sind Ballungsräume und ihr Umland.





HILFREICH: THERMOGRAFIE

Die Wärmebildkamera zeigt die Oberflächen-temperaturen eines Gebäudes: Kühle Zonen werden blau und grün, warme gelb und rot abgebildet. So werden Energielecks und nötige Dämmarbeiten sichtbar.

IM FOKUS: ENERGIEBILANZ DES HAUSES

Wer ein Haus kauft, muss gesetzliche Bestimmungen zu Energieverbrauch und zulässigen Emissionen eines Hauses beachten und einhalten.

Informieren Sie sich beim Vorbesitzer, ob er alle Vorschriften aus der letzten Novellierung der **1. Bundes-Immissionsschutzverordnung** (1. BImSchV) vollumfänglich eingehalten hat. Diese regelt u.a. Grenzwerte für Abgasverluste, Staub- und Kohlenmonoxid-Emission von Feuerungsanlagen. Gute Belege sind die Protokolle der Messungen des Schornsteinfegers oder auch die Kaufunterlagen beziehungsweise das Typenschild eines Einzelofens.

Seit Inkrafttreten der **Energieeinsparverordnung** (EnEV, gültige Fassung 2009) müssen alle Bestandsgebäude bei einem Besitzerwechsel die Anforderungen erfüllen. Das kann bedeuten, dass der neue Besitzer direkt aktiv werden muss: Falls noch nicht vorhanden, muss er umgehend nach dem Eigentumsübergang

- zentrale, selbsttätig wirkende Einrichtungen zur Steuerung und Ein- und Abschaltung der Wärmezufuhr in Abhängigkeit von der Außentemperatur oder einer anderen Führungsgröße und der Zeit sowie
- selbsttätig wirkende Einrichtungen zur raumweisenden Regulierung der Raumtemperatur installieren.

Innerhalb von zwei Jahren nach Eigentumsübergang sind dann weitere Maßnahmen zu realisieren:

- Austausch des Heizkessels einer Öl- oder Gaszentralheizung, falls er vor 1.10.1978 eingebaut wurde und kein Niedertemperatur- oder Brennwert-Heizkessel ist
- Dämmung der Heizungs- und Warmwasserrohre
- Dämmung der obersten Geschossdecke

Energetische Sanierung spart dauerhaft Kosten

Mit der Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften allein ist es nicht getan: Die Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom sind Dauerbelastungen für die Haushaltskasse. Deshalb sollte jeder Kaufinteressent die energetische Qualität des Gebäudes und der Anlagentechnik genau prüfen und über zusätzliche energetische Sanierungsmaßnahmen nachdenken.

Da ist zunächst die Gebäudehülle: Aus welchen Materialien sind Dach, Außenwände und Fenster? Wie sind die Außenwände genau aufgebaut? Sind Fassade, Kellerdecke oder -wände, Dach und oberste Geschossdecke gedämmt? Dann die Heizungsanlage: Wie alt ist der Kessel? Womit wird er beheizt? Wie steht es mit der Umwälzpumpe? Wichtige Dokumente sind Baupläne, Handwerkerrechnungen, ein

Gebäudeenergieausweis (falls vorhanden) sowie Verbrauchsabrechnungen für Strom, Heizung und Wasser.

Auf diese Weise erlangt der Interessent einen ersten Überblick. Doch wenn es ums Detail geht, ist der Fachmann gefragt, konkret der Energieberater. Er beurteilt die vorhandene Bausubstanz qualitativ. Er erfasst den energetischen Zustand, schlägt Maßnahmenpakete vor, gibt eine grobe Kostenprognose ab, führt mithilfe von Software-Programmen Wirtschaftlichkeitsberechnungen durch und informiert über Fördermöglichkeiten.

WEITERE INFOS ZUM THEMA:

- Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) hat deutschlandweit Energieberater gelistet, die vor Ort beraten und fördert diese Termine.
www.bafa.de/bafa/de/energie/energiesparberatung/index.html
- Bei den mehr als 400 Energieberatungsstellen der Verbraucherzentralen (www.verbraucherzentrale-energieberatung.de) können Gesprächstermine (5 Euro) oder ein Vor-Ort-Termine (Eigenanteil: 45 Euro) vereinbart werden.



INTERVIEW

PETER KAFKE

Energetechnischer Referent im
Verbraucherzentrale Bundesverband, Berlin

Wie erstelle ich eine Prioritätenliste für eine energetische Sanierung – zunächst mal unabhängig vom Budget?

Kafke: Das kommt auf das spezifische Gebäude an. In den meisten Fällen lohnt es sich nicht, eine Sanierung allein aus energetischen Gründen in Angriff zu nehmen. Aber bei einem maroden Dach drängt sich natürlich eine Dachdämmung nach Mindestanforderungen EnEV auf. Oder: Wenn eine Fassadenerneuerung ansteht, dann sollte eine Dämmung gleich mitgemacht werden.

Die Reihenfolge richtet sich damit nicht danach, wo die größten energetischen Schwachstellen sind. Was ist mit Faustregeln wie „Erst die Hülle dämmen, dann die Heizung modernisieren“?

Das ist natürlich sinnvoll, aber nicht zwingend. Bei umgekehrter Reihenfolge sollte jedoch die Heizungsanlage im Blick auf eine spätere Dämmung und damit dann verringerte Heizlast knapp dimensioniert werden. Solche Abhängigkeiten zwischen verschiedenen Maßnahmen werden gern übersehen: Ein Dach kann natürlich unabhängig von der Fassade gedämmt werden. Aber: Wenn später eine Fassadendämmung auf dem Programm steht, ist es möglicherweise sinnvoll, den Dachüberstand gleich zu verlängern, damit später die Fassadendämmung noch darunterpasst. Bei der Fassade bietet es sich an, Fenster und Außenwand gleichzeitig zu sanieren. Das erleichtert die Anschlussarbeiten. Zudem ist die energetisch optimale Position der Fenster innerhalb der Leibungsstärke bei einer vorhandenen Dämmschicht anders als bei einer ungedämmten Wand. Reicht das Budget nicht, dann zuerst die Fenster erneuern – in der Maueröffnung möglichst weit nach außen setzen! – und später die Außenwand dämmen.

Gibt es Konstellationen, unter denen Sie vom Kauf abraten würden?

Wenn die Bausubstanz in sehr schlechtem Zustand ist, sollte man vom Kauf einer Immobilie zurücktreten. Ein völlig ungedämmter Altbau verursacht meist extrem hohe Heizkosten: Ohne vorhandenes Geld zum Sanieren sollte auch hier nicht gekauft werden. Ein Energieberater ist in der Lage, eine Abschätzung der vermeidbaren Energieverbräuche vorzunehmen. Eventuell ist es in den Gesamtkosten (Investition/Finanzierung und Betriebskosten) günstiger, eine teurere Immobilie im energetisch besseren Zustand zu erwerben.

Wie kann ein Bauherr künftige Betriebskosten ermitteln, um sie dann in seiner Finanzplanung zu berücksichtigen?

Der Energieberater kann anhand der Bestandsunterlagen die Betriebskosten zu aktuellen Energiepreisen abschätzen. Und er kann den Energiebedarf nach einer geplanten Sanierung hochrechnen. Die Entwicklung der Energiepreise kann er nicht vorhersagen. Allerdings: Selbst wenn die energetische Sanierung zunächst nicht lohnt, kann sie doch Sicherheit gegenüber starken Energiepreiserhöhungen bringen.

Ein Energieberater ist sicherlich sehr hilfreich – nur geht es bei der Bestandsimmobilie nicht nur um die Energie. Ein Hausinteressent kann jedoch nicht mit ganz vielen unterschiedlichen Experten und vielleicht auch noch Handwerkern die Immobilie besichtigen ...

Unsere Energieberater sind Bauingenieure, Architekten und Ingenieure. Sie können auch bei den meisten Fragen Rede und Antwort stehen. Die

Verbraucherzentralen bieten aber auch Bauberatungen an. Die meisten Architekten sehen sich ihrerseits auch als Energieexperten. Hier muss der Bauherr sehen, wo er den Schwerpunkt seiner Betrachtungen setzt. In keinem Fall schadet die kaum mit Kosten verbundene „zweite Meinung“ eines unabhängigen Energieexperten. Denkbar ist ja auch ein gemeinsamer Besichtigungstermin.

WEITERE INFOS ZUM THEMA:

- Peter Burk: Modernisieren und Energie sparen. Stiftung Warentest Berlin 2008, Bestellung unter www.test.de oder Tel. (0 18 05) 00 24 67 (14 Cent pro Minute aus dem Festnetz) bzw. Tel. (07 11) 7 25 21 89 (Call-by-Call)
- Verbraucherzentrale NRW (Hrsg): Gebäude modernisieren – Energie sparen. Düsseldorf 2009, 12,90 €. Bestellung unter www.vz-nrw.de oder Tel. (02 11) 3 8095 55.

FÖRDERMÖGLICHKEITEN FÜR ENERGETISCHE SANIERUNG:

Hilfreiche Übersicht: www.thema-energie.de/energie-im-ueberblick/foerderung-finanzierung.html

Suchmaschinen (nach Postleitzahl und Baumaßnahme):

www.energiefoerderung.info

www.baufoerderer.de

Darlehen der KfW-Bankengruppe: www.kfw.de

Zuschüsse zur Energieberatung: www.bafa.de

Heizkosten im Einfamilienhaus: Vergleich saniert und unsaniert



KOSTENSENKUNG DURCH HEIZUNGSSANIERUNG

Heizkosten werden gern unterschätzt: Nach Angaben der Deutschen Energieagentur verbrauchen die deutschen Haushalte die meiste Energie für die Erzeugung von Wärme – 87 Prozent.



LETZTE VORBEREITUNGEN FÜR DEN KAUF

Ist die Entscheidung für ein bestimmtes Haus gefallen und haben sich Käufer und Verkäufer auf einen Preis geeinigt, dann ist der künftige Eigentümer an ganz vielen Fronten gleichzeitig gefragt.

Vor Unterzeichnung des Kaufvertrags müssen letzte Formalien geklärt werden: Spätestens jetzt ist ein Einblick ins Grundbuch unverzichtbar. Auch das Baulastenverzeichnis der Kommune sollte eingesehen werden. Dann gilt es, die Finanzierung zu klären.

Steht eine Sanierung an, muss diese vorbereitet werden, damit sie direkt nach der Übernahme des Eigentums beginnen kann. Je nach Zustand des Gebäudes braucht der künftige Hausbesitzer eine ganze Reihe Handwerker. Wer schon während der Haussuche einen Pool von Handwerkern

zusammengestellt hat, kann deren Expertise jetzt kurzfristig abfragen. Ansonsten mag die Kosteneinschätzung des Bausachverständigen vorerst ausreichen, um die Finanzplanung und damit den Kaufvertrag festzulegen.

Dann stellt sich – ähnlich wie beim Hausbau – die Frage, wie viel Verantwortung der Bauherr selbst übernehmen will. Wenn er alle Gewerke einzeln beauftragen, möglicherweise noch Vergleichsangebote einholen und noch dazu direkt nach der Übergabe der Immobilie mit der Sanierung beginnen möchte, gerät er in Bedrängnis – spätestens wenn die Noch-Bewohner des Hauses nach der fünften Handwerker-Vermessung die Nase voll haben. Wird ein Generalunter- oder -übernehmen beauftragt, gestaltet sich die Koordination und Vorbereitung der Sanierung deutlich einfacher. Bei großen geografischen Entfernungen ist das meist der Weg der Wahl.

MIT SIEGEL UND UNTERSCHRIFT

Jeder Verkauf eines Hauses oder auch eines Grundstücks muss notariell beurkundet werden. Der Notar berät die Beteiligten in allen juristischen Fragen, hilft bei der Gestaltung des Kaufvertrags, beurkundet diesen und kümmert sich um den Grundbucheintrag und die Vertragsabwicklung.

In jedem Immobilienvertrag wird geregelt:

- Sicherung von Käufer und Verkäufer
- Löschung oder Fortbestand von Belastungen
- Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten
- Zahlung des Kaufpreises
- Haftung für Rechts- und Sachmängel
- ggfs. Aufteilung der Erschließungskosten
- ggfs. Erfordernis einer Vermessung (Teilflächenkauf)



VOM ZUGIGEN DACHSTUHL ZUM HEIMELIGEN NEST

Mit einem Dachausbau lassen sich gleich mehrere Fliegen mit einer Klappe schlagen: Die Dämmung und gegebenenfalls Neueindeckung verbessern die Energiebilanz des Gebäudes. Gleichzeitig wird zusätzlicher, noch dazu gemüthlicher Wohnraum gewonnen.



INTERVIEW

DR. THOMAS DIEHN

Geschäftsführer der Bundesnotarkammer, Berlin

Von wem wird der Notar zu welchem Zeitpunkt beauftragt?

Diehn: Das ist ganz verschieden. Sowohl Käufer als auch Verkäufer können an den Notar herantreten. In der Regel kommt der Notar ins Spiel, wenn sich die Kauf- und Verkaufsabsichten verfestigt haben. Auch sollte die Finanzierung der Immobilie bis zur Beurkundung stehen. Auf jeden Fall gilt: Egal wer den Beurkundungsauftrag erteilt – der Notar handelt unparteiisch und achtet auf eine faire und professionelle Vertragsgestaltung und -abwicklung. Das ist sein gesetzlicher Auftrag.

Wie hoch sind die Notarkosten?

Sie richten sich nach dem Wert der Immobilie und der genauen Ausgestaltung des Vertrags. Bei einem Kaufpreis von beispielsweise 100.000 € beträgt die Beurkundungsgebühr 414 € – egal, ob es sich um eine Wohnung, ein Grundstück oder ein Bauträgerobjekt handelt. Hinzu kommen Vollzugs- und Betreuungskosten (je nach Einzelfall ca. 50 bis 100 €), Auslagen (ca. 20 €) und Umsatzsteuer.

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, bevor der Kaufpreis fällig ist?

Das ist im Kaufvertrag ausdrücklich geregelt. Der Notar achtet bei der Vertragsgestaltung darauf, dass keine Partei ungesicherte Vorleistungen erbringt. In der Regel muss eine Vormerkung für den Käufer im Grundbuch eingetragen sein. Typisch ist auch, dass die Lösungsunterlagen für noch eingetragene Grundschulden des Verkäufers vorliegen müssen. Auch muss gesichert sein, dass die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht nicht ausübt. Wenn der Käufer die Immobilie selbst nutzen will, wird der Kaufpreis üblicherweise erst fällig, wenn sie geräumt ist.

Wann gehen Besitz, Nutzung und Lasten vom Verkäufer auf den Käufer über?

In der Regel mit vollständiger Kaufpreiszahlung. Eigentümer wird der Käufer jedoch erst, wenn er im Grundbuch als solcher eingetragen ist. Das geschieht in der Regel einige Wochen nach Unterzeichnung des Kaufvertrags, nämlich nachdem der Kaufpreis und die Grunderwerbsteuer gezahlt wurden und eine Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts vorliegt.

Wie läuft die Grundschild- oder Hypothekenbestellung ab?

Wird eine Grundschild zur Finanzierung des Kaufpreises benötigt, empfiehlt es sich, diese gleich im Anschluss an die Beurkundung des Kaufvertrags zu bestellen. Die Bank schickt dem Notar in der Regel die erforderlichen Unterlagen. Auf dieser Grundlage fertigt er den Entwurf, der schließlich beurkundet wird.

ADRESSEN

- Bei der Bundesnotarkammer gibt es diverse Verbraucherinformationen sowie eine Suchfunktion für Notare: **www.bnotk.de**





Fotos: BdV, BHW, BHW/Platzhaus, KfW, LBS, Wüstenrot

Finanzplanung mit **Augenmaß**

Die Zinsen sind im Keller, die Immobilienpreise günstig. Ideale Voraussetzungen für einen Hauskauf oder -bau zum jetzigen Zeitpunkt. Kostenlos ist der Traum vom Eigenheim dennoch nicht. Wer ein finanzielles Desaster vermeiden will, kommt um einen soliden Finanzplan nicht herum – vom Kassensturz bis zum Darlehen oder Bausparvertrag.

VARIANTE 1: ANNUITÄTENDARLEHEN

Der Klassiker unter den Immobiliendarlehen ist günstig wie nie. Die Angebote sind verwirrend vielfältig. Das Grundprinzip ist immer gleich: Der Kunde bestimmt die Darlehenssumme. Für diese zahlt er während der Zinsbindung gleichbleibende Raten, die sich aus einem Tilgungs- und einem Zinsanteil zusammensetzen.

Tipps von Finanzierungsexperte Pütz zur Festlegung der Parameter:

Kreditsumme: Eine realistische Einschätzung der dauerhaft tragbaren Belastung und damit des möglichen Finanzierungsvolumens ist unabdingbar für einen sicheren Weg in die eigenen vier Wände. Der Immobilienerwerb bindet einen nicht unerheblichen Teil des verfügbaren Einkommens eines Haushalts. Nur: Die Lebensbedingungen können sich während der Finanzierung ändern. Deshalb sollte immer nur mit dem sicher planbaren Einkommen kalkuliert und ein Spielraum für Unvorhergesehenes gelassen werden. Ziel sollte es sein, spätestens im Ruhestand schuldenfrei zu sein.

Zinsbindung und Tilgung: Angesichts des derzeitigen Niedrigzinsniveaus sollte ein Darlehen über eine möglichst lange Laufzeit – mindestens 15 Jahre – mit einer verkraftbar höheren Tilgung von zwei oder mehr Prozent abgeschlossen werden. So kann der Kreditnehmer das Zinsänderungsrisiko nach Auslaufen der Zinsbindung minimieren und schneller schuldenfrei werden.



OHNE BERATUNG GEHT ES KAUM

Ermittlung des Eigenkapitals, der Belastbarkeit, der Gesamtkosten, Kombination verschiedener Geldquellen – das ist für den Laien oft zu viel.



INTERVIEW

BERND PÜTZ

Westdeutsche Landesbausparkasse

Welchen Anteil an der Finanzierung sollte Eigenkapital ausmachen?

Pütz: Ideal sind 20 bis 30 Prozent Eigenkapital, 20 bis 30 Prozent Bauspardarlehen und 40 bis 60 Prozent Hypothekendarlehen. Zum Eigenkapital zählen Barmittel, Festgeld, Sparguthaben (z. B. auf einem Bausparvertrag), festverzinsliche Wertpapiere, Aktien, aber auch das im Eigentum stehende Baugrundstück oder Eigenleistungen.

Wie kann ich meine Belastbarkeit fundiert ermitteln?

Sie lässt sich mit der aktuellen Kaltmiete plus den monatlichen Sparleistungen überschlagen. Eine präzise Ermittlung des finanziellen Spielraums sollte aber immer durch ein maßgeschneidertes Finanzierungskonzept, wie es Sparkassen und LBS anbieten, erfolgen.

Was sind die Posten auf der Gesamtkostenliste?

Beim Neubau benötige ich ein Grundstück. Dafür werden der Kaufpreis und direkt mit dem Grundstück zusammenhängende Kosten wie Erschließungskosten, Anliegerbeiträge, Umlagen sowie Vermessungs- und Herrichtungskosten fällig. Die Baukosten samt Honorare z. B. für Architekten und Gebühren für behördliche Prüfungen und Genehmigungen bilden den zweiten und zugleich größten Kostenblock. Der Bauherr kann sie durch die Hausgröße, die Qualität und Art der Baumaterialien, den Energiestandard und die Ausstattung selbst stark beeinflussen. Der dritte große Investitionsblock sind die Kosten für die Außenanlagen wie Gartengestaltung, aber auch Hausanschlüsse von Strom, Wasser, Kanal und Wärmeenergie. Im Kaufpreis für ein Altbauobjekt sind die Grundstückskosten und die Kosten für Außenanlagen bereits enthalten. Allerdings fallen in der Regel noch Modernisierungskosten in Höhe von rund 30.000 Euro an. Sowohl beim Neubau als auch beim Kauf eines Hauses können Nebenkosten in Höhe von rund 10 Prozent des Bau- oder Kaufpreises für Grunderwerbsteuer (üblicherweise 3,5 Prozent), Maklercourtage sowie Notar- und Gerichtskosten (1,5 bis 2 Prozent) entstehen. Hinzu kommen Finanzierungskosten wie Gebühren für die Grundschuldregistrierung, oft auch Bereitstellungszinsen etc. Schließlich müssen der Umzug und größere Neuanschaffungen eingerechnet werden.

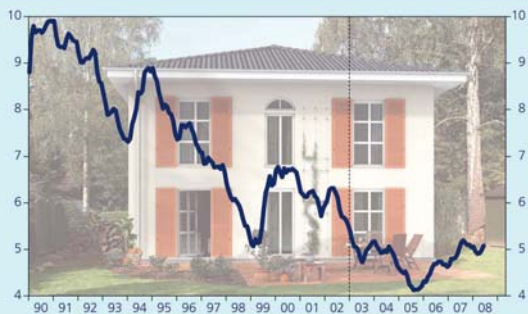
Wie viele Rücklagen sollte ich künftig für Instandhaltungskosten berücksichtigen?

Das ist unter anderem stark von Baujahr, Qualität der Baumaterialien und Ausstattung des Objektes abhängig. Grundsätzlich ist ein Haus alle 20 bis 30 Jahre reif für eine größere Modernisierung. Um dafür einen soliden finanziellen Grundstock aufzubauen, sollte man bei einem Einfamilienhaus rund 11 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr einkalkulieren.

WEITERE INFOS ZUR BAUFINANZIERUNG:

- Stiftung Warentest (Hrsg.): Immobilienfinanzierung. 2010, 19,90 € plus Versandkosten, zu bestellen unter www.test.de, Tel. (01805) 002467 (14 ct/min) oder Tel. (0711) 7252189
- Verbraucherzentrale NRW (Hrsg.): Die Baufinanzierung. 14,90 € plus Versandkosten, zu bestellen unter www.vzbv.de oder Tel. (0211) 3809555
- www.wuestenrot.de/downloads/checkliste_baufinanzierung.pdf
- Leitolf, Jörg: Gewusst wie: Baufinanzierung leicht gemacht. 2009, 5,90 € zzgl. Versandkosten, zu bestellen unter www.lbs.de

Effektivzins deutscher Banken für private Wohnungsbaukredite Neugeschäft, anfängliche Zinsbindung 5 bis 10 Jahre* (in Prozent)



* Bis Ende 2002 Effektivzins für private Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung von 10 Jahren

Quelle: EZB, Bundesbank. Grafik: BHW Bausparkasse

GÜNSTIGE ZEITEN FÜR HÄUSLEBAUER

Wer jetzt bauen, renovieren oder eine Immobilie kaufen und dafür einen Festzinskredit aufnehmen will, hat einen günstigen Zeitpunkt erwischt: Vor 20 Jahren nahmen die Kreditgeber Effektivzinsen von durchschnittlich 10 Prozent. Nach einer jahrelangen Talfahrt lagen die Zinsen 2008 bei um 5 Prozent. Aktuell gibt es Angebote bei rund 4 Prozent.

Die Wohn-Riester-Förderung im Überblick

Familie, zwei Kinder*

Förderung	Ehefrau	Ehemann	Erstes Kind (Jahrgang 2006)	Zweites Kind (Jahrgang 2008)	Gesamt
pro Jahr	154 €	154 €	185 €	300 €	793 €
10 Jahre	1.540 €	1.540 €	1.850 €	3.000 €	7.930 €
15 Jahre	2.310 €	2.310 €	2.775 €	4.500 €	11.895 €
20 Jahre	3.080 €	3.080 €	3.700 €	6.000 €	15.860 €

* Zusätzlich Steuern sparen: Alle Sparleistungen und erhaltenen Wohn-Riester-Prämien lassen sich vom zu versteuernden Einkommen abziehen.

Grafik: BHW Bausparkasse

HOHE STAATLICHE ZULAGEN UND STEUERVORTEILE

Wohn-Riester-Darlehen für selbst genutzte Immobilien gibt es als Kredite mit direkter Tilgung sowie als Kombikredite der Bausparkassen. Der Vergleich von verschiedenen Anbietern und von Angeboten mit und ohne Riester-Förderung ist in jedem Fall sinnvoll. Allerdings: Wer sich in die komplizierten Förderregeln einarbeiten möchte, braucht etwas Geduld.

Auf der Suche nach dem passenden individuellen Kredit

Die Kunst besteht darin, die Vielzahl der Angebote zu vergleichen. Einen guten Überblick über den tagesaktuellen effektiven Jahreszins bieten Tabellen in Tageszeitungen sowie Online-Kreditrechner. Dort gilt der erste Blick dem effektiven Jahreszins. Anders als der Nominalzins berücksichtigt er auch Bearbeitungsgebühren, Disagio, Zins- und Tilgungsverrechnung

und Vermittlungsprovision. Dann müssen die Beleihungsgrenzen hinterfragt werden. Fast alle Banken vergeben Baukredite mindestens bis zu 80 Prozent des von ihnen geschätzten Immobilienwerts. Aber: Die Zinskonditionen werden meist abhängig vom Beleihungswert gestaffelt. Die LBS West empfiehlt, die Restschuld nach Ablauf der Zinsbindung beziehungsweise die Laufzeit bis zur endgültigen Tilgung zu vergleichen. Schließlich müssen mögliche Nebenkosten hinterfragt werden: Bereitstellungszinsen, Schätzgebühren oder Teilauszahlungszuschläge sind auch im Banken-Effektivzins nicht enthalten. Und zuletzt geht es um für den Kunden günstige Konditionen: Durch kostenlose Sondertilgungen kann er während der Zinsbindung flexibel reagieren, wenn er z.B. durch eine Erbschaft unerwartet eine größere Summe zur Verfügung hat. Attraktiv sind auch Zinsvorteile für Schnelltilger oder Kompletttilger.

VARIANTE 2: BAUSPAREN

Klassisches Bausparen funktioniert nach dem Prinzip „Erst sparen, dann bauen“: Der Bausparer schließt einen Bausparvertrag über die von ihm gewünschte Bausparsumme ab. In der Sparphase zahlt er regelmäßige Sparleistungen von monatlich zwischen 3 und 10 Promille der vereinbarten Sparsumme und/oder Sonderzahlungen. Hinzu kommen garantierte Guthabenzinsen und gegebenenfalls staatlichen Prämien (Wohnungsbauprämie, Vermögenswirksame Leistungen, Arbeitnehmer-Sparzulage, Wohn-Riester). Über eine festgelegte Zeit-

spanne wird so zunächst ein Guthaben von 40 oder 50 Prozent der Bausparsumme aufgebaut. In der Zuteilungsphase wird dieses Guthaben zusammen mit einem Darlehen – üblicherweise die Differenz zwischen Bausparsumme und Bausparguthaben – ausgezahlt. In der Darlehensphase schließlich zahlt der Bausparer dieses Darlehen durch Tilgungen und Zinsen ab.

Ein bereits existierender Bausparvertrag lässt sich gut in die Eigenheimfinanzierung einbauen. Ist die Summe noch nicht zuteilungsfähig, hilft eine Zwischenfinanzierung durch die Hausbank. Ob der Sparer außerdem das ihm zustehende Bauspardarlehen nutzt, will wohl überlegt sein: Manch ein Bauspardarlehen ist heute teurer als ein normales Darlehen von der Bank. Benötigt ein Bauherr jedoch Fremdkapital über der Beleihungsgrenze von 60 Prozent, dann berechnen die meisten Banken dafür Zinsaufschläge. In solchen Fällen ist eine Kombination aus Hypothekendarlehen und Bauspardarlehen eine gute Idee. Besichert werden Bauspardarlehen grundsätzlich über die Bestellung von nachrangigen Grundpfandrechten.

Relativ neu: Bauspar-Kombikredite

Wer seine Traumimmobilie heute oder morgen finanzieren will und noch keinen Bausparvertrag hat, ist mit der klassischen Variante nicht gut beraten. Für ihn kommt ein Bauspar-Kombikredit infrage. Er stellt die klassische Idee auf den Kopf: Ein Bauspar-Kombikredit besteht aus einem Bausparvertrag und einem tilgungs-

MEHR ZUM THEMA:

- Die KfW-Bankengruppe fördert energieeffizientes Bauen und Sanieren durch zinsgünstige Kredite und Zuschüsse. Weitere Informationen: www.kfw.de oder Tel. (0 18 01) 33 55 77 (3,9 ct/min aus dem Festnetz).
- Viele Bundesländer, aber auch Städte und Kommunen haben Wohnungsbau-Förderprogramme. Suchmöglichkeiten: www.baufoerderer.de, www.foerderdatenbank.de, www.aktion-pro-eigenheim.de
- Der Einsatz erneuerbarer Energien wird vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle gefördert. Details: www.bafa.de oder Tel. (0 61 96) 90 86 25.

freien Darlehen. Mit diesem finanziert die Bausparkasse die vereinbarte Bausparsumme vor. Der Kunde zahlt in der Sparphase seine Sparraten für den Bausparvertrag plus Zinsen für das Vorausdarlehen. Momentan werben die Banken mit verlockenden weniger als fünf Prozent. Ist der Bausparvertrag zuteilungsreif, dann lösen der angesparte Teil des Bausparvertrags und das Bauspardarlehen das Vorausdarlehen ab. Ab jetzt zahlt der Kreditnehmer nur noch die Raten für das Bauspardarlehen. Die Zinsen dafür belaufen sich teilweise auf unter vier Prozent. Die monatliche Belastung ist meist so austariert, dass sie über die gesamte Laufzeit – bis zu 30 Jahre – gleich hoch bleibt.

Für den Kunden ist das Hauptproblem das der Vergleichbarkeit: Anders als Banken müssen Bausparkassen keinen Gesamteffektivzins ausweisen. Oft benennen sie zwei Zahlen – den Effektivzins des Vorausdarlehens und den des Bauspardarlehens. Vertragsgebühren genau wie Zinsen für die Sparbeiträge bleiben bei dieser Rechnung außen vor. Stiftung Warentest empfiehlt deshalb: „Achten Sie auf den Gesamteffektivzins – von Bausparkassen ‚Gesamtkosten als jährlicher Prozentsatz‘ genannt.“ Mit dieser Angabe können sowohl Kombikredite untereinander als auch mit anderen Darlehen gleicher Laufzeit verglichen werden.

VARIANTE 3: WOHN-RIESTER

Seit dem 1. Januar 2008 gilt das sogenannte Eigenheimrentengesetz. Seither kann die staatliche Förderung im Rahmen eines Riester-Vertrags auch zur Finanzierung von Erwerb, Bau oder Entschuldung eines Eigenheims verwendet werden. Wohn-Riester-Verträge bieten Hypothekenbanken und Bausparkassen an.



INTERVIEW

FRANK TAMMEN

Finanzierungsberater im Verein Wohnen im Eigentum e.V.

Für wen ist diese Finanzierungsform interessant?

Tammen: Für all diejenigen Bürgerinnen und Bürger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig und Riester-förderberechtigt sind (z. B. Angestellte, Beamte) und eine Immobilie erwerben möchten oder schon (nach dem 1.1.2008) besitzen. Diese muss allerdings selbst bewohnt werden, das heißt, eine vermietete Immobilie wird nicht gefördert.

Welche Vorteile bietet Wohn-Riester?

Die Beträge, die ansonsten für die Altersvorsorge verwendet würden, und eventuelle Steuervorteile können direkt als Tilgung eingesetzt werden. Dazu kommen noch die Zulagen des Staats. Im Ergebnis ist dadurch viel früher die Entschuldung möglich. Die Leistung von Wohn-Riester ist also das mietfreie Wohnen im Alter.

Wie genau funktioniert das?

Es wird entweder ein Riester-Darlehen oder ein Riester-Bausparvertrag abgeschlossen. Die vereinbarten Raten/Einzahlungen werden dann entsprechend den gesetzlichen Vorgaben gefördert. Die staatliche Förderung für die Immobilienrente ist die Gleiche wie für die Geldrente. Sie richtet sich nach dem Familienstand und der Anzahl der Kinder. Sollte es bereits einen Riester-Vertrag geben – zum Beispiel einen Riester-Banksparplan –, kann dieser förderunschädlich aufgelöst werden und als Eigenkapital verwendet werden.

Wird Wohn-Riestern im Alter besteuert?

Der Gesamtbetrag aus entnommenem Kapital, geförderten Tilgungsleistungen und erhaltenen Zulagen wird in einem fiktiven Wohnförderkonto aufgeführt und mit 2 % verzinst. Zwischen dem 60. und 68. Lebensjahr (je nach Vertragsende) wird die aufgelaufene Gesamtsumme durch die Zahl der Jahre bis zum 85. Lebensjahr geteilt. Der errechnete Jahresbetrag ist dann der sogenannte Verminderungsbetrag, um den sich der Betrag auf dem Wohnförderkonto jährlich verringert. Dieser ist mit dem persönlichen Steuersatz zu versteuern. Alternativ besteht die Möglichkeit, den Betrag auf dem Wohnförderkonto zu Beginn der Bezugsphase auf einen Schlag zu versteuern. Dann wird ein Rabatt von 30 % auf den Betrag auf dem Wohnförderkonto gewährt, sodass nur 70 % mit dem persönlichen Steuersatz zu versteuern sind.

Wie werden die Tilgungsleistungen gefördert?

Wird mindestens 4 % vom Vorjahresbrutto abzüglich Zulagen geleistet, werden die Zulagen dem Vertrag gutgeschrieben, und gegebenenfalls gibt es noch zusätzliche Steuervorteile. Sparer können Beiträge bis zur Höchstgrenze von 2100 Euro (inklusive Zulagen) als zusätzliche Sonderausgaben im Rahmen der Steuererklärung geltend machen. Das Finanzamt macht die Günstigerprüfung: Übersteigt der Steuervorteil die Höhe der Riester-Zulagen, erstattet das Finanzamt die Differenz.

WEITERE INFOS ZUM „WOHN-RIESTER“:

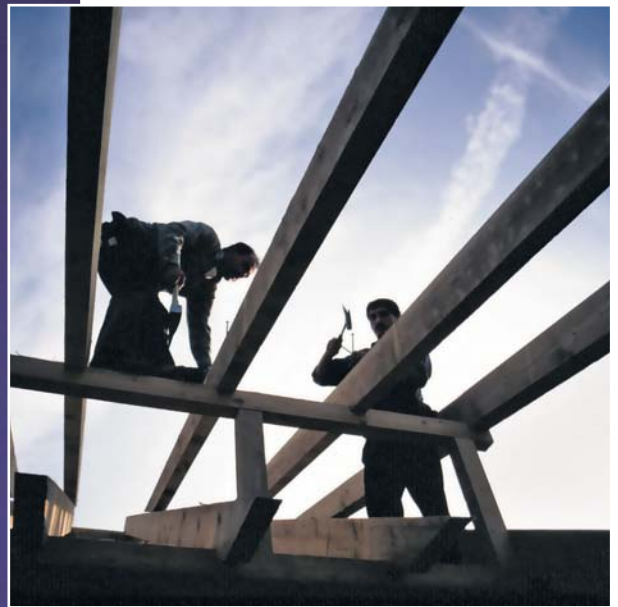
- www.bundesfinanzministerium.de
- www.bausparkassen.de
- www.lbs.de
- www.wohn-riester-ratgeber.de





Gut versichert vom Rohbau bis zum Einzug

Wer ein eigenes Haus baut oder einen Altbau saniert, der hat alle Hände voll zu tun, sich um Baupartner, Handwerker und Finanzierung zu kümmern. Da rücken Versicherungen leicht in den Hintergrund. Dabei sind für die Bauphase und für das fertige Haus meist neue Versicherungen notwendig. Bestehende Verträge müssen an neue Bedingungen angepasst werden.



SCHUTZ BEI BLITZSCHÄDEN

Wird ein Rohbau durch Blitzschlag beschädigt, greift die Feuer-Rohbauversicherung, beim fertigen Haus die Wohngebäudeversicherung.

Während der Bauphase braucht der Bauherr ein ganzes Paket an Versicherungen, um für alle möglichen Eventualitäten gewappnet zu sein: Schäden, die vom Rohbau ausgehen, Unfälle von privaten Helfern, aber auch ein Starkregen auf der Baustelle können teuer werden.

Schutz in der Bauphase

Während der Bauphase – egal ob Neu- oder Umbau – haftet der Bauherr für alle vom Bau und vom Baugrundstück ausgehenden Schäden, für die kein anderer Verantwortlicher gefunden werden kann: Ein Sturm schleudert einen Gerüstbalken auf das Auto des Nachbarn. Eine herunterfallende Dachpfanne verletzt einen Passanten. Ein Besucher der Baustelle stolpert und stürzt. In solchen Fällen greift eine **Bauherren-Haftpflichtversicherung**. Stiftung Warentest und der Bund der Versicherten empfehlen, eine Versicherungssumme von mindestens drei Millionen Euro pauschal für Personen- und Sachschäden zu vereinbaren. Die Prämie dafür richtet sich auch nach der Höhe der Baukosten. Eine Versicherung für einen 250.000 Euro teuren Eigenheimneubau ist bereits zwischen 100 und 250 Euro zu haben. Klei-



Fotos: Fotolia, BHW, Wüstenrot, Sparkassenversicherung, Axa

neren Bauvorhaben sind bis zu einer Bau-
summe von 25.000 oder auch 50.000 Euro
in der Regel in der **Privathaftpflicht-
versicherung** eingeschlossen. Wird diese
Summe allerdings überschritten, muss von
vornherein eine Bauherren-Haftpflichtver-
sicherung abgeschlossen werden.

Die **Bauleistungsversicherung (früher:
Bauwesenversicherung)** ist ebenfalls
nur während einer Baumaßnahme not-
wendig. Sie wird gebraucht, wenn durch
höhere Gewalt unvorhergesehene Schä-
den an Bauleistungen, Baustoffen oder
fertigen Bauteilen und damit Mehrkosten
entstehen. Zum Beispiel: Die Baugrube
läuft voll Wasser, und der Estrich wird zer-
stört. Abhängig vom Versicherer sind auch
Risiken wie Feuer, Diebstahl oder Schäden
auf Transportwegen mitversichert. Die Prä-
mie ist ebenfalls abhängig von den Bau-
kosten. Diese kann ein Bauherr auf die ein-
zelnen Unternehmer umlegen, wenn dies
bereits in der Ausschreibung vereinbart
war. Bei Fertighäusern muss vor der Auf-
tragserteilung mit dem Hersteller geklärt
werden, wer diese Bauleistungsversiche-
rung organisiert und bezahlt.

Sowohl die Bauherren-Haftpflicht als auch
die Bauleistungsversicherung gelten in der
Regel bis zum Bezug des Gebäudes, maxi-
mal jedoch zwei Jahre. Einige Gesellschaften
gewähren Sondertarife für Fertighäuser
mit günstigeren Prämien und einer Laufzeit
von sechs Monaten.

Wer beim Bau unentgeltlich oder gegen
Lohn auf private Helfer setzt, muss sie – je
nach Zuständigkeit – bei der **Bau-Berufs-
genossenschaft oder der örtlichen Ge-
meindeunfallversicherung** anmelden.
Damit sind die Helfer im Falle eines Unfalls
am Bau sowie für Wegeunfälle zwischen
Wohnung und Baustelle versichert. Unfall-
folgen des Bauherrn und des Ehepartners
fallen nicht unter den Schutz der gesetzli-
chen Unfallversicherung. Eine freiwillige
Versicherung dort ist zwar möglich, doch
das ist meist sehr teuer. Bauherren, die viel
in Eigenarbeit machen, sollten deshalb bei

dieser Gelegenheit über eine **private Un-
fallversicherung** nachdenken.

Ein Rohbau ist über die **Feuer-Rohbau-
versicherung** gegen Schäden durch
Brand, Blitzschlag, Explosion und Implor-
sion versichert. Die meisten Kreditgeber
verlangen die Vorlage einer entsprechen-
den Police, bevor sie ein Darlehen auszah-
len. In der Regel ist diese Versicherung über
einen begrenzten Zeitraum – meist sechs
Monate bis ein Jahr vor der Bezugsfertig-
keit – beitragsfrei in der Wohngebäude-
versicherung enthalten, sie ist dieser also
praktisch vorgeschaltet.



UNGESETZLICHE GÄSTE

Vor Einbruch und Diebstahl kann
man sich nicht schützen, aber
gegen die Folgen versichern.



Schutz für das fertige Gebäude und seinen Inhalt

Eine **Wohngebäudeversicherung** braucht jeder Immobilienbesitzer, egal ob er neu baut oder eine bestehende Immobilie kauft. Sie versichert Schäden durch Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel am Gebäude selbst sowie an den mit dem Haus fest verbundenen Gebäudeteilen (z.B. Garage, Rollläden, Markise, Zentralheizungsanlage, Satellitenschüssel). Im Umfang der Leistungen gibt es große Unterschiede. So sind Überspannungsschäden durch Blitz bei Weitem nicht in jeder Wohngebäudeversicherung enthalten.

Mit dem Erwerb eines Gebäudes geht eine bestehende Wohngebäudeversicherung zunächst automatisch auf den Käufer über. Dieser kann innerhalb von einem Monat ab Eintragung ins Grundbuch entscheiden, ob er die Versicherung fortführt, sie sofort oder aber zum Ablauf des laufenden Versicherungsjahrs kündigt.

Eine Wohngebäudeversicherung zahlt nicht unbegrenzt, sondern den vollen Schaden – maximal bis zur vereinbarten Versicherungssumme. Diese Versicherung wird in der Regel als gebündelte oder verbundene „gleitende Neuwertversicherung“ abgeschlossen. Hinter dieser Formulierung verbirgt sich ein hoch komplizierter Berechnungsmodus. Grundlage ist der fiktive Versicherungswert 1914. (Eine Werter-

mittlungstabelle gibt es zum Beispiel beim Bund der Versicherten (www.bundder-versicherten.de). Dieser Wert wird mit dem sich jährlich ändernden gleitenden Neuwert (2010 = 15,20) multipliziert. In diesen vom Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft errechneten Wert fließen Kostensteigerungen für Baumaterial und Löhne ein. Das Ergebnis der Berechnung ist der Wiederaufbauwert des Hauses, der im Fall eines Totalschadens ausbezahlt würde. Für die Ermittlung des Beitrags spielen neben dem aktuellen Wiederaufbauwert die regionale Lage (Tarifzonen), die Bauartklasse des Gebäudes und die versicherten Gefahren eine Rolle.

Spätestens nach dem Einzug ins eigene Heim gilt es, die **Hausratversicherung** zu überprüfen oder über den Abschluss einer solchen nachzudenken. Sie zahlt nach einem Schaden durch Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel, Raub, Vandalismus oder Einbruchdiebstahl das erforderliche Geld, um die betroffenen Einrichtungsgegenstände neu zu erwerben oder reparieren zu lassen. Nicht versichert sind Schäden, die der Besitzer durch Leichtsinn oder Unachtsamkeit selbst verursacht.

Wer eine Hausratversicherung abschließt, benennt selbst die Versicherungssumme. Im Idealfall entspricht sie dem Neuwert, also dem Wiederbeschaffungspreis von Sachen gleicher Art und Güte in neuwertigem Zustand. Ist der Neuwert des Haus-

rats höher als die gewählte Versicherungssumme, dann ersetzt die Versicherung im Schadensfall auch bei geringen Schäden diese nur anteilig. Wer das vermeiden will, muss entweder den Neuwert seines Hausrates mittels systematischer Katalogisierung oder mit Hilfe von Wertermittlungstabellen berechnen. Oder er vereinbart „Unterversicherungsverzicht“. Dann wird der Wert nach einer von der Versicherung vorgegebenen Formel berechnet. Für die Beitragshöhe spielt neben der Versicherungssumme der Wohnort eine Rolle. Mögliche Ergänzungen zur Hausratversicherung sind u.a. eine Versicherung gegen Fahrrad-diebstahl und eine Glasversicherung.

Sonderfall Elementarschäden

Sowohl in der Wohngebäude- als auch in der Hausratversicherung erstreckt sich der Schutz gegen Leitungswasser zwar auf Schäden durch Rohrbruch, nicht aber durch Hochwasser, Starkregen oder einen durch diese Gefahren hervorgerufenen Rückstau. Von solchen Naturereignissen sind mittlerweile auch Regionen betroffen, die bislang nicht als Risikoregionen eingestuft werden. Deshalb sollte jeder Eigenheimbesitzer prüfen, ob er eine **Elementarschadenversicherung** benötigt. Sie wird von vielen Unternehmen als Ergänzung zur Hausrat- und Wohngebäudeversicherung angeboten. Allerdings: Interes-

DAS KANN ALLES PASSIEREN – DAGEGEN SCHÜTZT EINE VERSICHERUNG:

1. Schon kleine Unachtsamkeiten können zu verheerendem Feuer und in der Folge zu schlimmen Löschwasserschäden führen. **2.** Glasbruch am Gebäude ist oft Bestandteil der Hausratversicherung. Schon ein Cerankochfeld erfordert eine gesonderte Glasbruchversicherung. **3.** Nicht immer schön, aber immer ärgerlich: Graffiti. Als Vandalismusschaden ist es ein Fall für die Versicherung. **4.** Wasserschäden im Haus regelt die Hausratversicherung.



Ein Dankeschön für Ihr Interesse



HEISSER THERMOBECHER
Doppelwandiger
Trinkbecher mit
Deckel. Füllmenge:
400 ml. Farbe: Blau

**EDLE DAMEN-
ARMBANDUHR**
mit silberfarbenem
Stretcharmband und
Perlmutt-Zifferblatt.
Mineralglas. Edelstahl-
Gehäuseboden. Maße
Gehäuse: ca. 2 x 1,8 cm



COOLE KOSMETIKTASCHE
Viel Platz für Lippenstift & Co. Maße: ca. 14,4 x 5,5 x 10,5 cm



Diese und weitere interessante
Angebote finden Sie auch unter
www.petra.de/abooffice



VORSICHT DACHLAWINE

Bei Tauwetter rutschen Schnee und Eis vom Dach. Hausbesitzer müssen dafür sorgen, dass niemand verletzt wird.

senten ohne Bedarf erlangen den Zusatz ohne Weiteres. Für Bewohner ausgewiesener Risikogebiete hingegen ist die Absicherung gar nicht oder nur sehr schwer beziehungsweise dann zu relativ hohen Prämien möglich.

Schutz bei Gefahren, die vom Haus ausgehen

Grundstücks- und Hauseigentümer sind verpflichtet, ihr Grundstück und ihr Haus gefahrenfrei und in verkehrssicherem Zustand zu halten. Rutscht ein Passant auf dem vereisten Gehweg aus oder wird Nachbars Carport durch einen morschen Ast geschädigt, kann der Eigentümer haftbar gemacht werden. In der Bauzeit sind solche Fälle durch die Bauherren-Haftpflicht abgedeckt. Nach dem Einzug bietet die **Privat-haftpflichtversicherung** Eigentümern eines ausschließlich selbst bewohnten Einfamilienhauses in der Regel hinreichenden Schutz. Stiftung Warentest empfiehlt auch hier: Wählen Sie eine Versicherungssumme von mindestens drei Millionen Euro pauschal für Personen- und Sachschäden. Wer ein unbebautes Grundstück, ein nicht ausschließlich selbst bewohntes oder vollständig vermietetes Haus besitzt, braucht hingegen eine **Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung**. Auch für Eigentümer von Eigentumswohnungen ist sie wichtig. Prüfen Sie jedoch: Meist besteht bereits über den Hausverwalter für das ganze Haus eine Haus- und Grund-



VERANTWORTLICH FÜR DEN GEHWEG

Rutscht ein Passant auf dem spiegelglatten Weg vor dem Haus aus, so haftet der Hausbesitzer.

besitzer-Haftpflichtversicherung. Viele Versicherungen bieten für Eigentümergemeinschaften Sondertarife.

Wer einen Heizöltank oder einen Flüssiggastank besitzt oder unterhält, kommt um eine **Öltank-/Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung** kaum herum. Wenn Heizöl ausläuft und Boden und Grundwasser verseucht, übernimmt sie die Kosten für das Ausbaggern, Abfahren und Entsorgen des verschmutzten Erdreichs als Sondermüll. Die Police schützt auch vor Schadenersatzansprüchen.

WEITERE INFOS ZUM THEMA:

- www.test.de
- www.bundderversicherten.de
- www.gdv.de
- Stiftung Warentest (Hrsg.): Finanztest Spezial Versicherungen, 11/2009, 7,50 € plus Versandkosten, zu bestellen unter Tel. (0 18 05) 00 24 67 (14 ct/min aus dem Festnetz) oder auf www.test.de – dort auch als Download verfügbar.
- Verbraucherzentrale NRW (Hrsg.): Versicherungen für Haus und Wohnung. Für 4,90 € plus Versandkosten zu bestellen unter www.vzbv.de oder telefonisch unter (02 11) 3 80 95 55.

Exklusive Ideen zum Verschenken und Genießen!



DER
FEINSCHMECKER
GOURMET-SHOP

DER FEINSCHMECKER GOURMET-SHOP
bietet eine Genusswelt ausgewählter Spezialitäten.

www.der-feinschmecker-shop.de



Fotos: Schwäbisch Hall, Sparkassen Versicherung, Bund der Versicherten, Bundesverband Möbelspedition und Logistik

Umzug mit **wenig Stress**

Ein Umzug mit den gesammelten Besitztümern mehrerer Jahre ist ein Kraftakt für die ganze Familie. Frühzeitige Planung reduziert den Stress, spart Zeit und Geld. Das gilt vor allem für Fernumzüge: Da macht es sich richtig bezahlt, wenn eine Spedition flexibel und langfristig planen kann.

Schon direkt, nachdem der Bau- oder Kaufvertrag unterzeichnet ist, kann im alten Zuhause in aller Ruhe das Aussortieren beginnen – auch wenn das Eigenheim künftig mehr Platz bietet. Ausmisten spart viel unnötiges Ein- und Auspacken, manch eine überflüssige Kiste und damit einen Batzen Umzugskosten.

Termine festlegen

Sobald der Übergabetermin für das neue Heim und/oder das Ende von Sanierungsarbeiten feststehen und schriftlich garantiert sind, geht es mehrgleisig weiter. Jetzt kann der Umzugstermin bestimmt werden. Dann wird die alte Wohnung gekündigt. Bei kurzfristigem Umzug kann es doppelte Kosten sparen, wenn man für die alte Wohnung selbst einen Nachmieter findet. Für kleinere Kinder oder Haustiere

muss frühzeitig eine Betreuung für den Umzugstag organisiert werden. Die ersten Ummeldungen und das Einrichten eines Nachsendeantrags für die Post können ebenfalls bereits erledigt werden.



Gedanklich einrichten

Parallel wird das neue Heim gedanklich eingerichtet. Ideal sind detaillierte Raumskizzen auf Millimeterpapier oder auch elektronisch. Stellt sich heraus, dass das eine oder andere Möbel keinen Platz hat – wegen des Raumschnitts, wegen Dachschrägen oder Glasflächen –, kann es frühzeitig aussortiert und vielleicht noch verkauft werden. Sind neue Anschaffungen notwendig, müssen diese bestellt werden. Damit ist auch das Volumen des Hausrats, der transportiert werden muss, genau festgelegt. Zusammen mit den eigenen Kapazitäten, dem Geldbeutel und letztlich auch

STECKT DER MÖBELWAGEN IM STAU, ziehen erst mal persönliche Unterlagen, Wertgegenstände, Verpflegung und Wechselwäsche für zwei Tage im Familienauto um.

der Entfernung des Umzugs entscheidet dies darüber, wer den Umzug durchführen soll: eine Spedition oder private Helfer?

Spedition suchen und beauftragen

Wird eine Spedition beauftragt, so lohnt es sich, verschiedene Angebote einzuholen, am besten mit zwei bis drei Wochen Vorlauf. Dazu müssen die wesentlichen Größen wie Ladevolumen, Anzahl der Kisten, Aufwand für Montage und Entfernungskilometer in den Angeboten übereinstimmen. Viele Speditionen empfehlen eine Ortsbesichtigung. So können sie sich über den Hausrat und über alle Be- und Entladebedingungen ein Bild machen: Wird Spezialwerkzeug oder technisches Zusatzmaterial benötigt? Gibt es einen Fahrstuhl? Sind Türdurchlässe und Treppe so breit, dass die große Kommode als Ganzes transportiert werden kann? Solche Faktoren können sich erheblich auf den Preis auswirken. Andere Unternehmen setzen verstärkt auf Online-Angebote: Der Kunde beantwortet detaillierte Fragen und erhält innerhalb kurzer Zeit eine individuelle Kalkulation. Bedingt durch unterschiedliche Gehaltstarife für die Mitarbeiter sind auch die regionalen Preisunterschiede sehr groß, sodass auch Angebote vom Be- und Entladeort verglichen werden sollten. Bei Fernumzügen wird Flexibilität belohnt, weil mehrere Ladungen mit demselben Zielort kombiniert werden.



UMZUG IN EIGENREGIE

Wer selbst anpackt und vielleicht sogar noch mit einem Mietwagen umzieht, der spart bares Geld, handelt jedoch auf eigenes Risiko.

Im Preis macht sich deutlich bemerkbar, wenn der Kunde die Kisten selbst packt. Dann sollte er sich allerdings mit der Spedition beraten, etwa was das Verpackungsmaterial anbelangt: Stabile, nicht zu große Kartons lassen sich gut tragen und stapeln. Einschlagmaterialien wie Luftpolster oder Seidenpapier sichern zerbrechliches Gut. Zu unterst kommen schwere Gegenstände, darauf leichtere. Die Kisten sollten nie randvoll gepackt werden. Das Ausladen und Auspacken wird durch sortiertes Packen und systematische Beschriftung erleichtert.

... oder Eigenregie organisieren

Wer den ganzen Kraftakt in Eigenregie meistern will, sollte frühzeitig Preise von Mietwagenfirmen vergleichen, ausreichend Helfer organisieren, Halteverbotszonen einrichten lassen und Verpackungsmaterial besorgen. Stabile Kartons können bei vielen Speditionen neu oder gebraucht gekauft oder auch gemietet werden – auch wenn der Umzug nicht mit der Spedition durchgeführt wird. Wichtig sind daneben Polstermaterialien wie Noppenfolien und Packdecken, Müllsäcke, Tragegurte oder sogar kleine Rollwagen.

Auch wenn der Umzug noch so perfekt geplant ist – es kann immer etwas kaputtgehen. Die Hausratversicherung greift in der alten und in der neuen Wohnung, nicht aber beim eigentlichen Umzug. Beim Transport mit der Spedition haftet diese – solange die Kisten von Mitarbeitern der Spedition gepackt wurden. Für den privat Umziehenden gibt es keine vergleichbare Transportversicherung. Er handelt auf eigenes Risiko.

Ankommen

Persönliche Unterlagen, Wertgegenstände, Wechselwäsche für zwei Tage sowie Verpflegung und ausreichend Getränke werden am besten im privaten Pkw transportiert. Am Umzugstag selbst sind Pausen für alle Beteiligten unverzichtbar.

SPEDITIONSANGEBOTE VERGLEICHEN

Die wichtigsten Kenngrößen sind die Größe des Ladevolumens, die Zahl der mitgelieferten Kisten sowie die Kilometerpauschale.

MEHR ZUM THEMA:

- Adressen von Spedition sind im Branchenbuch, über Empfehlungen sowie im Internet beim Bundesverband Möbelspedition und Logistik zu finden.
www.amoe.de
- Viele praktische Tipps von Abdeckplanen bis zu notwendigen Formalien gibt es im Internet – in Umzugs-Portalen, auf den Seiten von Speditionen oder auch denen der Deutschen Bundespost.
www.umzuege.de,
www.umzugsratgeber.de,
www.ratgeber-umzug.de
- Beim Bundesverband Möbelspedition in Hattersheim, **Tel. (061 90) 98 98 12**, kann eine ausführliche Ratgeber-Broschüre bestellt werden.

Wer die neue Anschrift braucht:

- Arbeitsamt
- Bafög-Amt
- Banken
- Familienkasse
- Finanzamt
- GEZ
- Herausgeber von Kundenkarten (Warenhäuser etc.)
- Schul- und Hochschulverwaltung
- Krankenkasse
- Rentenversicherungsträger

Was sonst noch zu tun ist:

- Auto: Kfz-Versicherung informieren; beim Straßenverkehrsamt Daten im Fahrzeugschein und -brief ändern lassen; bei Umzug in eine andere Stadt: Ummeldung bei der Zulassungsstelle.
- Einwohnermeldeamt am neuen Wohnort: persönlich anmelden. Kirche, Kreiswehrersatzamt (sofern noch relevant) und Bundesamt für Zivildienst werden in der Regel vom Amt informiert.
- Einwohnermeldeamt am alten Wohnort: Abmeldung ist vielerorts per Post möglich.
- Energieversorger: vor dem Auszug, aber auch vor dem Einzug in eine Bestandsimmobilie, Zählerstände für Strom, Gas, Wasser und Heizung ablesen; eventuell Anbieter wechseln.
- Post und private Zustelldienste: Nachsendeauftrag stellen, gilt bis zu einem Jahr.
- Telefongesellschaft: Anschluss ummelden.
- Vereine/Verbände: neue Anschrift mitteilen oder gegebenenfalls die Mitgliedschaft rechtzeitig kündigen.
- Versicherungen: neue Anschrift mitteilen; bei geänderten Bedingungen (z. B. Hausrat, Autostellplatz) Vertrag anpassen.
- Zeitung: neue Anschrift mitteilen oder das Abo fristgerecht kündigen.



A
**Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen**
Zollhof 1
40221 Düsseldorf
Tel: (02 11) 49 67-0
www.aknw.de

B
Bauherren-Schutzbund e.V.
Kleine Alexanderstr. 9-10
10178 Berlin
Tel. (030) 3 12 80 01
www.bsb-ev.de

**Bausparkasse
Schwäbisch Hall AG**
Bausparkasse der Volksban-
ken und Raiffeisenbanken
Crailsheimer Str. 52
74523 Schwäbisch Hall
Tel. (07 91) 46 46 46
www.schwaebisch-hall.de

**Betonwerk Bürkle
GmbH & Co. KG**
Heideweg 8,
Industriegebiet West
77880 Sasbach
Tel. (07 841) 68 02-0
www.buerkle-fertigkeller.de

BHW Bausparkasse AG
Lubahnstraße 2
31789 Hameln
Tel. (Kundenhotline)
(0 18 04) 44 05 00 (20 ct pro
Anruf aus dem Festnetz der
dt. Telekom) www.bhw.de

Bund der Versicherten e.V.
Tiedenkamp 2
24558 Henstedt-Ulzburg
Tel. (0 41 93) 9 42 22
www.bundderversicherten.de

**Bundesverband der
Verbraucherzentralen und
Verbraucherverbände –
Verbraucherzentrale
Bundesverband e.V. (vzbv)**
Markgrafenstraße 66
10969 Berlin
Tel. (0 30) 2 58 00-0
www.vzbv.de

**Bundesverband
Deutscher Fertigbau e.V.
(BDF)**
Flutgraben 2
53604 Bad Honnef
Tel. (0 22 24) 93 77-0
www.bdf-ev.de

**Bundesverband
Möbelspedition und
Logistik (AMÖ) e.V.**
Schulstraße 53
65795 Hattersheim am Main
Tel. (0 61 90) 98 98 13
www.amoe.de

D
**Deutsche Energie-Agentur
GmbH (dena)**
Chausseestraße 128a
10115 Berlin
Tel. (0 30) 72 61 65-600
www.dena.de

DEKRA e.V.
Handwerkstraße 15
70565 Stuttgart
Tel. (07 11) 78 61-0
www.dekra.com

F
**FINNHOLZ
Blockhausbau GmbH**
Auf dem Teich 6
35066 Frankenberg-
Rengershausen
Tel. (0 29 84) 84 63
www.finnholz.de

**FischerHaus
GmbH & Co. KG**
Rathausplatz 4-6
92439 Bodenwöhr
Tel. (0 94 34) 9 50-0
www.fischerhaus.de

H
**HUF HAUS
GmbH u. Co. KG**
Mühlenweg 1
56244 Hartenfels
Tel. (0 26 26) 76 10
www.huf-haus.com

K
KfW Bankengruppe
Palmengartenstraße 5-9
60325 Frankfurt am Main
Tel. (0 69) 74 31-0
www.kfw.de

L
**LBS-
Bundesgeschäftsstelle im
Deutschen Sparkassen-
und Giroverband**
Friedrichstraße 83
10117 Berlin
Tel. (0 30) 2 02 25-0
www.dsgv.de

**LBS Westdeutsche
Landesbausparkasse**
Himmelreichallee 40
48149 Münster
Tel. (0 25 1) 4 12-02
www.lbswest.de

LUXHAUS GmbH & Co. KG
Pleinfelder Straße 64
91166 Georgensgmünd
Tel. (0 91 72) 6 92-0
www.luxhaus.de

M
**meravis Wohnungsbau-
und Immobilien GmbH**
Krausenstraße 46
30171 Hannover
Tel. (05 11) 4 96 02-0
www.meravis.de

R
RENSCH-HAUS GMBH
Mottener Straße 13
36148 Kalbach/Rhön
Tel. (0 97 42) 91-0
www.rensch-haus.com

S
SchwörerHaus KG
Hans Schwörer Straße 8
72531 Hohenstein/
Oberstetten
Tel. (0 73 87) 16-0
www.schworer.de

Sparkassen Versicherung
Löwentorstraße 65
70376 Stuttgart
Tel. (07 11) 8 98-0
www.sparkassen-
versicherung.de

T
TÜV Süd AG
Westendstraße 199
80686 München
Tel. (0 89) 57 91-0
www.tuev-sued.de

V
**Verband Privater
Bauherren e.V.**
Chausseestr. 8
10115 Berlin
Tel. (0 30) 27 89 01-0
www.vpb.de

W
**WeberHaus
GmbH & Co. KG**
Am Erlenpark 1
77866 Rheinau
Tel. (Info-Hotline)
(0 18 05) 23 13 45*

Wüstenrot Bausparkasse AG
Hohenzollernstraße 4
71638 Ludwigsburg
Tel. (0 18 03) 16 00 10*
www.wuestenrot.de

X
Xella International GmbH
Franz-Haniel Platz 6-8
47119 Duisburg
www.xella.com
Tel. (02 03) 8 06 90 02
Produktanfragen:
Tel. (08 00) 5 23 56 65*

* (0 18 01) = 3,9 Cent/Minute
(0 18 02) = 6 Cent/Minute
(0 18 03) = 9 Cent/Minute
(0 18 05) = 14 Cent/Minute
(08 00) = kostenfrei

Die praktische Zeitschrift
für Wohnung, Haus und Garten

erscheint monatlich im
JAHRESZEITEN VERLAG GmbH,
Poßmoorweg 2, 22301 Hamburg,
Telefon (0 40) 27 17-31 82, Fax 27 17-20 75,
E-Mail: redaktion@selbermachen.de
Internet: www.jalag.de

Herausgeber:
Jan H. Kolbaum
Chefredakteur:
Thomas Mauz (V.i.S.d.P.)
Geschäftsführender Redakteur:
Jörn-U. Lindemann
Art Direction:
Simone Sander
Chef vom Dienst und Hersteller:
Norbert Völsch
Redaktion:
Eva Neumann (freie Mitarbeit)
Schlussredaktion:
Lektornet UG
Grafik:
Nina Niemann, Beke Jürgensen (alle freie Mitarbeit)
Assistentin der Chefredaktion:
Ummük Arslan

Leitung Objektmarketing Special Interest Magazine:
Sonja Winkhaus

Leitung Produktmarketing Special Interest Magazine:
Justus Hertle

Group Head Anzeigen Special Interest Magazine:
Roberto Sprengel (verantwortlich für die Anzeigen)

Anzeigenstruktur:
Jutta Thies, Telefon (0 40) 27 17-25 57

Vertrieb:
PSG PREMIUM SALES GERMANY,
Poßmoorweg 6, 22301 Hamburg.
Vertriebsleiter: Jörg-Michael Westerkamp

Lizenzen:
Irene Sciarra
Syndication / Jalag Bild:
Stefanie Lücken (Ltg.), Marlies Wiechmann (stellv. Ltg.)
Telefon (0 40) 27 17-20 21/-20 24,
Telefax (0 40) 27 17-20 89,
E-Mail: syndication@jalag.de
Internet: www.jalag-syndication.de

Verlagsleitung Special Interest Magazine:
Oliver Voß

Geschäftsführung:
Joachim Herbst, Dr. Jan Pierre Klage,
Peter Rensmann, Hermann Schmidt

Für unverlangt eingesandte Manuskripte und Fotografien wird
keine Haftung übernommen. Gültig ist die Anzeigenpreislise Nr.
1a (SELBERMACHEN)

SELBERMACHEN ist im Zeitschriftenhandel und in allen
Verkaufsstellen des Buchhandels erhältlich. Preis
des Einzelheftes € 3,20 einsch. 7 % MwSt. © Copyright
geschützt. Nachdruck nur mit schriftlicher Genehmigung des
Verlags. Alle Entwürfe und Pläne sowie Darstellung der Ideen
unterliegen dem Schutz des Urheberrechts. Das Führen der Zeit-
schrift im Lesezirkel ist nur mit schriftlicher Genehmigung des
Verlags gestattet.

Printed in Germany:
Gotha Druck und Verpackung GmbH & Co. KG,
Wechmar,
Reproduktion: Fire Dept. GmbH, Hamburg

**Das Jahresabonnement mit 12 Ausgaben kostet in
Deutschland € 38,40; bei Versand in das Ausland €
43,80 inklusive Porto und Verpackung.**

Abonnenten-Betreuung:
Abo-Service, Postfach 60 1220,
22212 Hamburg,
Telefon (0 40) 87 97 35 40,
Telefax (0 40) 27 17-20 79,
Internet: www.jalag.de/aboshop

Bei Nichtbelieferung ohne Verschulden des Verlags oder infolge
von Störungen des Arbeitsfriedens bestehen keine Ansprüche ge-
gen den Verlag. Bestellungen von Einzelheften richten Sie
an: PSG Presse Spezial Handels GmbH, Postfach 60 2326, 22301
Hamburg, mit Angabe der entsprechenden Heftnummer und des
Erscheinungsjahres. Jedes einzelne Heft kostet € 3,20 zuzüglich
anteiliger Versand- und Bearbeitungskosten. Zahlen Sie bitte erst
nach Rechnungserhalt. ISSN 0171-614X

SELBERMACHEN (USPS no 0016827) is published monthly by
JAHRESZEITEN VERLAG. Subscription price for USA is \$60 per
annum. K.O.P.: German Language Pub., 153 S Dean St,
Englewood NJ 07631. Periodicals Postage is paid at
Englewood NJ 07631 and additional mailing offices.
Postmaster: Send address changes to: SELBERMACHEN,
GLP, PO Box 9868, Englewood NJ 07631.

Weitere Titel im JAHRESZEITEN VERLAG:
A&W Architektur und Wohnen, COUNTRY, MERIAN, PRINZ,
DER FEINSCHMECKER, WEIN GOURMET, FÜR SIE, PETRA,
VITAL, ZUHAUSE WOHNEN, SELBERMACHEN Garten

JAHRES ZEITEN VERLAG

Ein Unternehmen der
GANSKE VERLAGSGRUPPE