

Gut geplant ist halb gebaut

100 Tipps für angehende Bauherren



Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.

Inhalt

Vorwort	3
Augen auf beim Grundstückskauf.	4
Checkliste zur Wahl eines Bauplatzes.	7
Solide finanzieren	8
Machen Sie Kassensturz!	13
Der richtige Finanzierungsmix	15
So sparen Sie Kosten	16
Grundstück und Außenanlage	16
Grundriss und Raumgestaltung	16
Dach und Dachstuhl	18
Fenster und Türen	18
Wasser- und Elektroinstallation	19
Heizung und Warmwasser	21
Handwerkerleistungen	22
Eigenleistungen realistisch planen	22
Was vor dem Vertragsabschluss zu beachten ist	24
Der notarielle Kaufvertrag	24
Der Vertrag mit dem Bauunternehmen	25
Checkliste vor Vertragsabschluss	28
Wenn das Haus fertig ist	30
Nutzen Sie Förderungen und Finanzierungshilfen	31
Förderung durch die Länder	31
Förderung durch die KfW	31
Förderung durch das BAFA	31
Die Eigenheimrente	32
Bausparen	32

Vorwort

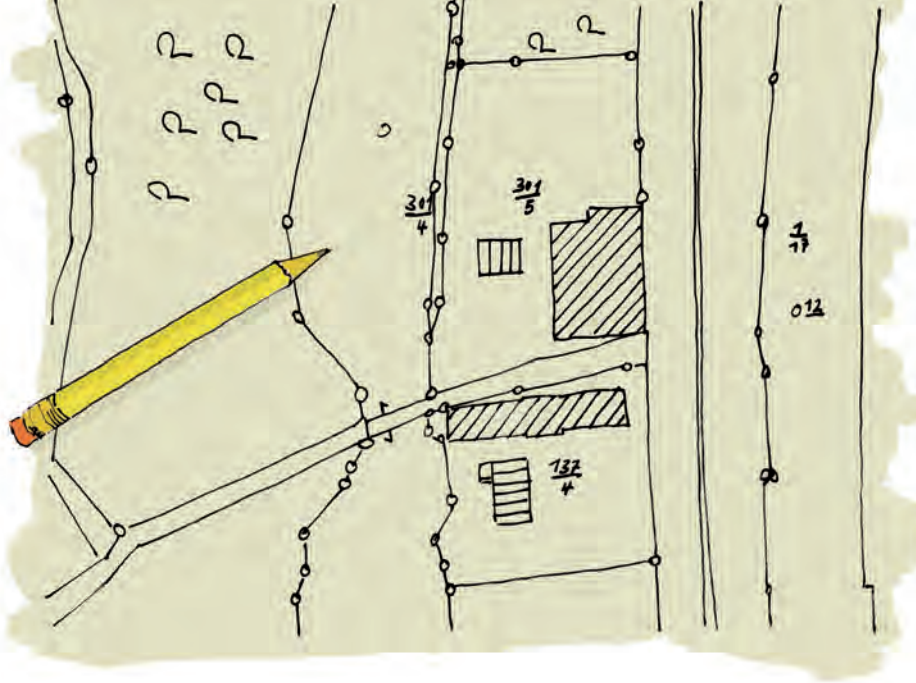
Wenn Sie den Bau oder Kauf eines Hauses planen, stehen Sie vor vielen wichtigen Fragen, angefangen von der Standortwahl bis hin zur Finanzierung.

Soll es ein freistehendes Haus, eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus sein? Wollen Sie bei der Planung oder bei der Ausführung selbst aktiv mitwirken? Sollen Haus und Grundstück komplett von einem Bauträger erworben werden? Soll es ein Fertighaus sein, das Sie im Katalog oder als Musterhaus schon vorher besichtigen können?

In jedem Fall ist eine gewissenhafte Planung bei einem solchen Vorhaben unerlässlich, denn schließlich geht es beim Immobilienerwerb um eine Entscheidung von langfristiger Bedeutung – und um viel Geld.

Hilfe und guten Rat gibt es bei Baufachleuten und Verbraucherzentralen, auf Immobilienmessen, im Internet, bei Banken und Bausparkassen und nicht zuletzt bei Freunden und Verwandten, die bereits eigene Erfahrungen beim Immobilienerwerb gemacht haben.

Unser Ratgeber „Gut geplant ist halb gebaut – 100 Tipps für angehende Bauherren“ will hierzu ebenfalls einen Beitrag leisten.



Augen auf beim Grundstückskauf

Die Wahl des Standortes für das Eigenheim ist eine der wichtigsten Entscheidungen, die der künftige Eigentümer zu treffen hat. Die folgenden Tipps sollen Ihnen bei der Entscheidungsfindung helfen:

1. Schauen Sie sich **mehrere in Frage kommende Grundstücke** an und vergleichen Sie diese anhand der Checkliste am Ende dieses Kapitels.
2. **Beschränken Sie sich dabei nicht auf „Sonntagsbesichtigungen“**, sondern suchen Sie Ihre potenziellen Baugrundstücke auch werktags und zu unterschiedlichen Tageszeiten auf, um z. B. Verkehrslärm und die Sonneneinstrahlung realistischer einschätzen zu können.
3. Klären Sie beim Bauamt, ob es für das fragliche Grundstück einen **Bebauungsplan** gibt und was auf

dem Grundstück gebaut werden darf (Bauweise, Dachneigung, Stellflächen usw.). Klären Sie, ob der Bebauungsplan geändert werden soll oder eine Veränderungssperre besteht.

4. Klären Sie, ob **bauordnende Maßnahmen** laufen.
5. Klären Sie, ob ein **Vorkaufsrecht der Gemeinde** besteht.
6. Klären Sie, ob **Baulasten** auf dem Grundstück ruhen. Bei der Bauaufsichtsbehörde wird ein Baulastenverzeichnis geführt. Dies enthält die Verpflichtungen des Eigentümers, die sich aus dem öffentlichen Baurecht ergeben.
7. Falls kein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt, können Sie eine **informelle schriftliche Voranfrage** an die Gemeinde richten, um Auskunft über die Bebaubarkeit
8. Klären Sie, ob die **Größe des Grundstücks** für Ihr geplantes Haus optimal ist. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Prozent der Grundstücksfläche bebaut werden darf.
9. Versuchen Sie, Informationen über die **Bodenbeschaffenheit** zu erhalten. Insbesondere bereits vorliegende Gutachten sind hier von großem Nutzen. Das trifft insbesondere dann zu, wenn Sie einen Keller planen.

eines Grundstücks zu erhalten. Die Antwort ist diesem Fall zwar unverbindlich, gibt Ihnen aber wesentliche Anhaltspunkte. Wird dagegen eine offizielle Bauvoranfrage gestellt, so wird darüber in einem verbindlichen Bauvorbescheid entschieden, der ein Jahr Gültigkeit hat. Für die Bearbeitung dieser Voranfrage werden Gebühren berechnet.

10. **Bauen Sie nicht** auf ehemaligen Deponien und stellen Sie sicher, dass das Grundstück auch ansonsten frei von Bodenkontaminationen ist. Sonst könnte Ihr Bauvorhaben durch Sanierungsmaßnahmen verzögert und außerdem deutlich teurer werden. Ebenso wenig kommen geologische Störzonen oder oberflächlich trocken gefallene Wasserläufe als Bauplätze in Frage. Aufwendige Gründungsarbeiten können auch hier leicht das Budget sprengen.
11. Bevorzugen Sie Grundstücke, die **gut von der Sonne erreicht** werden und möglichst windgeschützt sind. Lagen, die starkem Wind ausgesetzt sind, beeinträchtigen das Wohnen ebenso wie Tal- und Muldenlagen, aus denen Nebel oder Smog nicht abziehen können. Idealerweise wird das Haus nach den auf dem Grundstück herrschenden Sonneneinstrahlungsverhältnissen geplant. Die einfachsten Regeln: Wohnräume nach Süden und Westen, Nebenräume und Verkehrsflächen nach Norden und Osten. Prüfen Sie, ob die in Frage kommenden Grundstücke eine solche Ausrichtung ermöglichen.
12. Recherchieren Sie gründlich die **Bodenpreise** in der Region, in der das Haus errichtet werden soll.
13. Berücksichtigen Sie beim Preisvergleich insbesondere, dass günstige Preise in dezentraler Lage oftmals durch **höhere Kosten für die Mobilität** kompensiert werden.
14. Überlegen Sie, ob ein **Erbpachtgrundstück** für Sie in Frage kommt. Wenn Sie daran interessiert sind, sollten Sie sich an Ihre Stadt- oder Gemeindeverwaltung oder an die Kirche wenden.

Checkliste zur Wahl eines Bauplatzes

Nachfolgende Prüfkriterien sollten Sie bei der Wahl des Bauplatzes berücksichtigen:

- Liegt das Grundstück innerhalb des Stadtteils günstig?
- Gibt es Einkaufsmöglichkeiten?
- Wie ist die Verkehrsanbindung?
- Wie gut ist das Kindergarten- und Schulangebot?
- Können die Wege problemlos zu Fuß absolviert werden?
- Sind Sport-/Spielmöglichkeiten in der Nähe?
- Wie gefällt die Lage den anderen Familienmitgliedern?
- Liegt das Grundstück an einer vielbefahrenen Straße?
- Was kann auf dem Grundstück gebaut werden?
- Welche Größe und welchen Zuschnitt hat das Grundstück?
- Kann die Gartenseite nach Süden ausgerichtet werden?
- Sind Baulasten eingetragen?
- Wie ist die Beschaffenheit des Baugrundes?
- Bestehen Grunddienstbarkeiten (Wegerechte, Leitungsrechte etc.)?
- Sind Altlasten vorhanden?
- Muss eine bestimmte Bauweise gegenüber den Nachbargrundstücken eingehalten werden?
- Ist damit zu rechnen, dass die Umgebung zugebaut wird?
- Bestehen öffentliche Lasten (Erschließungsbeiträge)?
- Wirken Immissionen auf das Grundstück ein?
- Sind die Eigentumsverhältnisse geklärt?
- Besteht eine zeitliche Bebauungsverpflichtung?

Solide finanzieren

Eine solide Finanzierung ist beim Eigenheimerwerb von großer Bedeutung. Eckpfeiler der Baufinanzierung sind zum einen das Eigenkapital, das für das Bauvorhaben eingesetzt werden kann, und zum anderen die Höhe und die Nachhaltigkeit der laufenden Einkünfte.

Die folgenden Tipps sollen Ihnen dabei helfen herauszufinden, „wie viel Haus“ Sie sich leisten können und welche Kosten zu berücksichtigen sind. Am

Ende des Kapitels finden Sie eine Checkliste für die Ermittlung der Lebenshaltungskosten, des verfügbaren Eigenkapitals und der Gesamtkosten des Erwerbs.

15. Eine Finanzierung ohne oder mit wenig Eigenkapital ist risikoreich und daher für Normalverdiener **nicht zu empfehlen**.
16. Können Sie etwa **20 bis 30 Prozent des Bau- oder Kaufpreises**



als Eigenkapital vorweisen, dürfte die restliche Finanzierung – durch Banken und Bausparkassen – meist kein Problem sein.

17. Bedenken Sie: **Je niedriger der Eigenkapitalanteil**, desto höher die monatliche Belastung!
18. Stecken Sie aber **nicht alle Ihre Ersparnisse** in den Hauskauf! Für Notfälle oder ungeplante, aber dennoch notwendige Ausgaben sollten Sie auf jeden Fall einen Sicherheitsbetrag verfügbar haben. Als Faustregel für diese Barreserve können Sie mit rund drei Monatsgehältern rechnen.
19. Die **monatliche Kreditbelastung** sollte bei maximal 40 Prozent des Nettoeinkommens liegen.
20. Bei niedrigen Zinsen kann es sinnvoll sein, eine **längere Zinsbindung** (z. B. 15 Jahre) zu vereinbaren. Dies ist zwar meist nur gegen einen etwas höheren Zinssatz zu haben, bringt aber hohe Planungssicherheit. Man ist lange vor steigenden Zinsen geschützt. Dennoch kann man den Darlehensvertrag bei Bedarf nach 10 Jahren kündigen und über die Restschuld neu verhandeln.
21. Eine Niedrigzinsphase sollte deshalb möglichst **nicht dazu genutzt werden, auf ein teureres Objekt zu schauen**, das mit einem niedrigen Zinssatz gerade noch finanzierbar wäre.
22. Je **schneller Sie Ihren Kredit tilgen**, desto mehr Kreditzinsen können Sie einsparen.
23. Tilgen Sie daher in Zeiten günstiger Zinsen nach Möglichkeit mit einem **höheren Tilgungssatz** als dem vielfach angebotenen Satz von 1 Prozent der Kreditsumme pro Jahr.

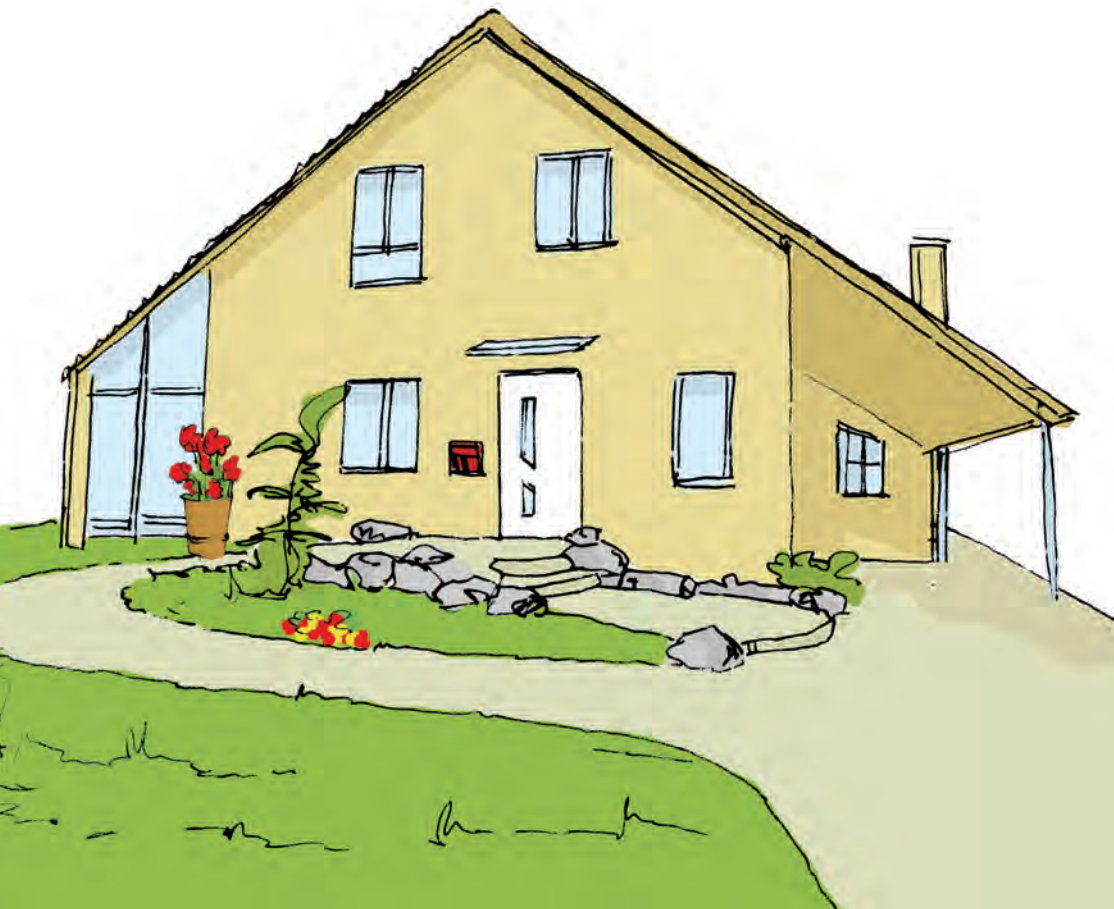
24. Nach Möglichkeit sollten Sie die jährliche Tilgungsrate (z. B. 3 Prozent der Kreditsumme) **flexibel** gestalten.
25. Darüber hinaus sollten Sie ein **optionales Sondertilgungsrecht** vereinbaren. Sie können dann im Falle eines „ungeplanten“ Geldsegers, z. B. aus einer Erbschaft, einen höheren Betrag tilgen und auf diese Weise Zinsen einsparen.
26. Wichtig dabei ist, dass diese **Sondertilgungen nicht obligatorisch** zu leisten sind, sondern dass Sie jederzeit die Wahlmöglichkeit haben. Ansonsten besteht seitens der Bank ein Einforderungsrecht, was dann ebenso angemahnt wird wie eine nicht gezahlte Zins- und Tilgungsrate.
27. Denken Sie daran, dass Sie optionale Sondertilgungsmöglichkeiten **im Darlehensvertrag schriftlich festhalten** müssen.
28. Wichtig: Bei **Bauspardarlehen** sind Sondertilgungen während der gesamten Laufzeit des Darlehens jederzeit und kostenlos möglich.
29. Berücksichtigen Sie bei der Kalkulation Ihres Kreditbedarfs nicht nur den reinen Kaufpreis von Haus und Grundstück, sondern denken Sie auch an die damit verbundenen **Nebenkosten**, die allerdings alles andere als Nebensache sind.
30. Für den Erwerb eines bebauten oder unbebauten Grundstücks haben Sie die einmalig fällig werdende **Grunderwerbsteuer** zu zahlen. Grunderwerbsteuerpflichtig ist auch der Erwerb in der Zwangsversteigerung sowie der Erwerb oder die Begründung eines Erbbaurechts oder der Tausch von Grundstücken. Die Höhe der Grunderwerbsteuer wird von den Bundesländern festgelegt. Sie beträgt derzeit zwischen 3,5

- und 6,5 Prozent der Bemessungsgrundlage. Wichtig: Wenn Sie zunächst nur das Grundstück kaufen, das Sie bebauen wollen, haben Sie auch nur die Grunderwerbsteuer für das Grundstück zu zahlen.
31. Werden Grundstück und Haus aus einer Hand erworben, z. B. beim Kauf von einem Bauträger, bildet der **Gesamtpreis von Haus und Grundstück** die Grundlage für die Berechnung der Grunderwerbsteuer. Dies gilt auch dann, wenn für den Erwerb von Grundstück und Haus getrennte Verträge abgeschlossen werden.
32. Die **Maklerprovision** ist regional verschieden hoch und beträgt zwischen 5 und 6 Prozent des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Bei einem Kaufpreis von 250.000 Euro liegt die Courtage also zwischen 14.875 und 17.850 Euro. Eine Aufteilung dieser Kosten zwischen Käufer und Verkäufer ist inzwischen vielerorts die Regel.
33. Für die **Notargebühren** müssen Sie mit 1 bis 1,5 Prozent vom Kaufpreis rechnen.
34. Die **Grundbuchgebühren** für die Eigentumsübertragung machen ca. 0,5 Prozent des Kaufpreises aus.
35. Im Falle einer Kreditaufnahme werden noch einmal Gebühren für die **Grundschuldbestellung und für die Eintragung der Grundschuld** beim Grundbuchamt fällig.
36. In vielen Fällen, z. B. bei der Teilung von Grundstücken, muss dieses neu vermessen werden. Hierbei fallen **Kosten für den Vermesser** an.
37. Es entstehen Kosten für öffentliche und nicht öffentliche **Ver- und**

Entsorgungsanlagen (vom Hausanschluss bis zum öffentlichen Netz).

38. Rechnen Sie für die Gestaltung der **Außenanlagen** mit 8 bis 10 Prozent der Gesamtkosten.

39. **Weitere Nebenkosten** sind ggf. das Architektenhonorar, die Kosten der Statikprüfung, Honorare für Fachingenieure, Baugenehmigungskosten, Geldbeschaffungskosten, Bauzeit- und Bereitstellungszinsen und Versicherungsprämien während der Bauphase.



Machen Sie Kassensturz!

Verschaffen Sie sich einen Überblick über den Finanzierungsbedarf und die eigenen Finanzierungsmöglichkeiten. Um herauszufinden, was Sie sich wirklich leisten können, müssen Sie zunächst einmal Ihre tatsächlichen Lebenshaltungskosten ermitteln. Dabei soll die nachfolgende Tabelle helfen. Hier ist Genauigkeit in der eigenen Einschätzung gefragt, um nicht später eventuell eine böse Überraschung zu erleben. Ermitteln Sie außerdem Ihr verfügbares Eigenkapital und die voraussichtlichen Kosten für den Grundstückserwerb und den Bau.

Lebenshaltungskosten in der bisherigen Wohnung

Kosten für die Wohnung ohne Kaltmiete (Heizung, Strom, Gas, Wasser, Verwaltung etc.)	<input type="text"/>	€
+ Nahrungs- und Genussmittel, einschl. Kantine	<input type="text"/>	€
+ Reinigungs- und Pflegemittel	<input type="text"/>	€
+ Körper- und Gesundheitspflege, Frisör	<input type="text"/>	€
+ Sport, Freizeit, Hobby, Feste	<input type="text"/>	€
+ Bekleidung, Schuhe	<input type="text"/>	€
+ Schule: Material, Fahrgeld etc.	<input type="text"/>	€
+ Autokosten (Benzin, Reparaturen, Steuer)	<input type="text"/>	€
+ TV/Rundfunk	<input type="text"/>	€
+ Telefon, Internet	<input type="text"/>	€
+ Zeitungen, Zeitschriften, Bücher	<input type="text"/>	€
+ Versicherungsbeiträge	<input type="text"/>	€
+ Kleinkredite, Kontogebühren	<input type="text"/>	€
+ Sparverträge	<input type="text"/>	€
+ Rücklagen (Urlaub, Auto, Möbel, Haushaltgeräte, Reparaturen etc.)	<input type="text"/>	€
+ Taschengeld	<input type="text"/>	€
+ Sonstiges	<input type="text"/>	€
= Lebenshaltungskosten insgesamt	<input type="text"/>	€

Verfügbares Einkommen pro Monat	
Nettoeinkommen aller Familienmitglieder	<input type="text"/> €
+ sonstige Einkommen (z. B. Kindergeld)	<input type="text"/> €
= ausgabefähiges Einkommen insgesamt	<input type="text"/> €

Jetzt können Sie ermitteln, wie viel Geld Ihnen nach Abzug aller Kosten am Monatsende verbleibt. Wenn Sie den Betrag addieren, den Sie für die Kaltmiete aufwenden, ergibt sich die maximale Finanzierungsbelastung, die Sie für Zinsen und Tilgung tragen können.

Ermittlung des verfügbaren Eigenkapitals	
Barmittel (Girokonto-Guthaben)	<input type="text"/> €
+ Sparguthaben und Termingelder	<input type="text"/> €
+ Wertpapiervermögen (Anleihen, Aktien, Investmentzertifikate etc.)	<input type="text"/> €
+ sonstiges Eigenkapital (Edelmetallreserven, Münzen etc.)	<input type="text"/> €
+ Bausparguthaben aus zuteilungsreifen Bausparverträgen	<input type="text"/> €
- Sicherheitsreserve für unvorhergesehene Ausgaben	<input type="text"/> €
= für die Finanzierung verfügbares Eigenkapital	<input type="text"/> €

Stellen Sie sicher, dass die Gelder zum Bedarfszeitpunkt auch in der angegebenen Höhe zur Verfügung stehen (Kündigungstermine, Kursschwankungen usw.).

Ermittlung der Gesamtkosten	
Grundstückskaufpreis	<input type="text"/> €
+ Grunderwerbsteuer	<input type="text"/> €
+ Maklergebühr	<input type="text"/> €
+ Notar- und Grundbuchamtskosten	<input type="text"/> €
+ ggf. Abrisskosten	<input type="text"/> €
+ ggf. Erschließungskosten, Vermessungskosten	<input type="text"/> €
+ Baukosten des Hauses inkl. Außenanlagen	<input type="text"/> €
+ Kosten für Architekt, Baugenehmigung und Statik	<input type="text"/> €
+ Bauzeit- oder Bereitstellungszinsen, Versicherungen	<input type="text"/> €
= Gesamtkosten	<input type="text"/> €

Der richtige Finanzierungsmix

Neben dem Eigenkapital bildet ein Hypothekendarlehen, das im Grundbuch durch eine eingetragene Grundschuld abgesichert ist, die Basis der Baufinanzierung. Bezogen auf den Beleihungswert macht ein solches 1a-Hypothekendarlehen im ersten Rang maximal 60 Prozent aus. Der restliche Finanzierungsbedarf muss über Darlehen im zweiten Rang abgesichert werden. Diese sogenannten 1b-Hypotheken sind teurer als die Darlehen im ersten Rang. Spätestens hier kommt das Bauspardarlehen ins Spiel, das im zweiten Rang steht. Die **Kombination aus Hypothekendarlehen und Bauspardarlehen** ist für den Bauherrn meist die günstigste Variante.

So sparen Sie Kosten

Bei Beachtung dieser Tipps lässt sich beim Bau viel Geld sparen:

Grundstück und Außenanlage

40. Denken Sie beim Aushub der Baugrube an die Planung des Gartens. Lassen Sie den **Mutterboden getrennt vom übrigen Aushub** lagern und verwenden Sie ihn später bei der Anlage des Gartens.
41. Bei der Planung der Außenanlage sollte der **Anteil versiegelter Flächen möglichst gering** gehalten werden. Die Versiegelung des Bodens ist in der Regel teurer und unter Umweltgesichtspunkten ungünstiger als die Anlage einer Wiese. Außerdem können Sie dadurch beim Entwässerungsbeitrag sparen.

42. Sorgen Sie dafür, dass die auf dem Grundstück vorhandenen **Bäume und Büsche** nach Möglichkeit stehen bleiben. Auch dadurch lässt sich Geld sparen.

Grundriss und Raumgestaltung

43. Auf den **Keller zu verzichten**, ist die am häufigsten genannte Methode, eine große Summe beim Bau zu sparen. Bei einem ca. 120 Quadratmeter großen Eigenheim verringern sich die Kosten so um bis zu 20.000 Euro. Wenn Sie auf den Keller verzichten, sollten Sie aber daran denken, einen Wirtschaftsraum und am besten auch ein Gerätehaus einzuplanen.
44. Planen Sie **raumsparend**. Dadurch können Sie mit einem klei-

neren Grundstück auskommen und erhebliche Kosten einsparen. Suchen Sie einen Bauplatz aus, auf dem Sie die Fläche möglichst gut ausnutzen können.

45. Wählen Sie **kompakte, einfache Gebäudeformen**. Bei einem quadratischen Grundriss erreichen Sie ein Kostenoptimum, denn hier sind Materialverzehr, Arbeitsaufwand und Grundstücksbedarf am

geringsten. Sie erhalten die größte Nutzfläche bei einem Minimum an wärmeabgebenden Außenwandflächen und schaffen die Basis für einen möglichst geringen Heizenergieverbrauch.

46. Überprüfen Sie Ihren **Wohnflächenbedarf**. Mit offenen Räumen und durch Einbeziehung von Verkehrsflächen in die Wohnräume lässt sich viel Platz und damit



Geld sparen. Auch mit kleineren Wohnflächen wird so großzügiges Wohnen möglich.

47. Wenn Sie auf ein **separates Treppenhaus verzichten**, reduzieren sich die Kosten um bis zu 5.000 Euro.

Dach und Dachstuhl

48. Großes Sparpotenzial liegt in der Art der Dachkonstruktion. Für einen einfachen Baukörper genügt auch eine **einfache Dachform** wie ein Sattel- oder Pultdach. Je aufwendiger und unregelmäßiger die Dachform gestaltet wird, desto teurer wird das Dach und je mehr Aufwand muss später für Wartung und Instandhaltung betrieben werden. Entscheiden Sie sich anstelle eines Walmdaches für ein Satteldach, können Sie ca. 5.000 Euro sparen.

49. Die **Dachdeckung** wird unnötig teuer, wenn man sich für besondere Dachziegel entscheidet. Ein guter Standard-Ziegel ist von Qualität und Haltbarkeit her vollkommen ausreichend. Besonders schwere Ziegel erfordern ein stabileres Tragwerk.

50. Denken Sie auch einen ausreichend dimensionierten **Dachüberstand**. Dieser sorgt für den Witterungsschutz der Außenfassade. Damit werden Haltbarkeiten erhöht und Instandhaltungskosten eingespart.

Fenster und Türen

51. Fenster sollten möglichst **rechteckig und einheitlich** sein. Schrägen und Bögen sind teuer.
52. Achten Sie bei den Fenstern auf **gute Wärmedämmung**. In den

meisten Fällen ist eine Zweischeiben-Wärmeschutzverglasung ausreichend.

53. **Holzrahmen** haben von Natur aus günstige wärmetechnische Eigenschaften.

54. Große Südfenster mit Wärmeschutzverglasung leisten einen wichtigen Beitrag zur **passiven Nutzung von Sonnenenergie**. Damit lässt sich die Heizperiode erheblich verkürzen. Denken Sie bei der Planung aber auch an einen sommerlichen Wärmeschutz!

55. Denken Sie bei der Planung des Hauses daran, für die Türen **Standardgrößen** zu verwenden. Abweichungen, z. B. in der Höhe, erfordern oft Spezialanfertigungen und sind damit deutlich teurer.

56. An die **Haustür** werden bezüglich Wärmeschutz, Luft- und Schlag-

regendichtigkeit sowie Sicherheit hohe Anforderungen gestellt. Deshalb ist das billigste Modell langfristig nicht immer das kostengünstigste. Wählen Sie ein Produkt, das dauerhaft haltbar und wartungsarm ist.

57. Planen Sie bei Haus- und Kellertüren **Schutzvorkehrungen** gegen Einbruch ein. Es lohnt sich, hier etwas mehr zu investieren.

Wasser- und Elektroinstallation

58. Wenn man sich vor Baubeginn genau überlegt, **wie viele Anschlüsse benötigt werden** und wo sie liegen sollen, spart man später Ärger und Kosten. Alle Leitungen und Anschlüsse müssen vor dem Verputzen am richtigen Platz sein.

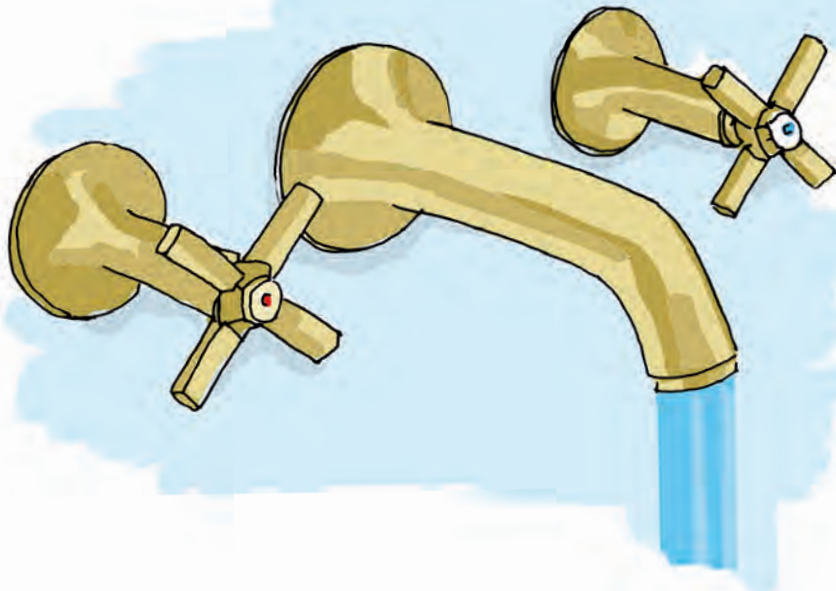
59. Liegen alle Räume mit Wasser- und Abwasserleitungen **kompakt**

neben- oder untereinander, genügt ein einziger Rohrleitungsstrang durch das Haus.

60. Je näher die Nassräume am öffentlichen Kanal liegen, desto kürzer und damit preiswerter werden die **Grundleitungen**.
61. Das Einschlitzen von Leitungen kommt immer teurer als **Schacht-**

und Vorwandinstallation. Problematisch sind Schlitz- und Leerrohre insbesondere bei Außenwänden, da sie deren Dämm- und Dichteigenschaften schwächen.

62. Für die Anordnung bzw. Verlegung der **Stromleitungen** gilt ebenfalls das Prinzip der kurzen Wege. Alle Stromleitungen sollten in einem zentralen Schacht im Kern des



Gebäudes verlegt werden, von wo aus die Wege zu den Zimmern kurz sind.

Heizung und Warmwasser

63. Ein **niedriger Energieverbrauch** muss bereits in der ersten Planungsphase eines Hauses angelegt werden. Eine gute Wärmedämmung, eine kompakte Bauform, ein modernes Heizsystem und die Einbeziehung der Sonneneinstrahlung sorgen für eine optimale Ausnutzung der Energie.
64. Sonnenkollektoren, Photovoltaik oder andere **alternative Energieverfahren** können sich in angemessener Frist bezahlt machen. Hier können Sie auch Fördermittel in die Finanzierung einbeziehen (siehe dazu auch das Kapitel „Nutzen Sie Förderungen und Finanzierungshilfen“).
65. Derzeitiger Standard in der Heizungstechnik ist der **Niedertemperaturkessel** mit außentemperaturabhängiger elektronischer Regelung. Ergänzt werden muss die zentrale Regelung des Heizkessels durch den Einsatz von Thermostatventilen an den Heizkörpern in den einzelnen Räumen.
66. Moderne Heizkessel können **an vielen Stellen im Haus** untergebracht werden, im Keller, im Dachgeschoss und sogar im Wohnbereich.
67. Befindet sich die Wärmeerzeugung im Bad, in der Küche oder an sonst geeigneter Stelle mitten in der Wohnung, wird die **Abwärme** zum Heizen mitgenutzt. Die Rohrleitungen können hierbei kürzer sein.
68. Ein Raum nur für die Heizung im Keller ist teuer. Es kostet Fläche und verursacht Wärmeverluste.

Wollen Sie diesen Raum sparen, können Sie sich für ein **kompaktes Gasgerät** entscheiden. Hier muss allerdings geprüft werden, ob die Speicherkapazität ausreicht und ob das Wandgerät störende Geräusche verursacht.

Handwerkerleistungen

69. Bevor Sie Aufträge an Handwerker oder Unternehmen erteilen, lassen Sie sich **Referenzen** geben. Informieren Sie sich bei früheren Kunden darüber, wie gut, korrekt und preiswürdig der Handwerker oder das Unternehmen gearbeitet hat. Holen Sie mehrere Angebote ein und vergleichen Sie Preis und Leistung. Aber vorsichtig: Zu billig kann teuer werden, wenn die Qualität nicht stimmt.
70. Setzen Sie **feste Termine** und schreiben Sie Sanktionen im Ver-

trag fest, wenn die Vereinbarungen nicht eingehalten werden. Denn den daraus resultierenden finanziellen Zusatzaufwand, etwa laufende Zinszahlungen, muss der Bauherr tragen.

71. Vereinbaren Sie mit allen Beteiligten genau den Leistungsumfang und die zu verwendenden Materialien und bleiben Sie möglichst dabei. **Detaillierte Leistungsverzeichnisse** sind nicht nur die beste Grundlage für vergleichbare Angebote, sondern auch für die spätere Abrechnung.

Eigenleistungen realistisch planen

72. Durch bauliche Eigenleistungen können Sie Kosten sparen und damit den Finanzierungsbedarf senken. Aber planen Sie die Eigenleistungen **realistisch** ein

und rechnen Sie nicht mit einer zu hohen Ersparnis.

73. Rechnen Sie tatsächlich **nur den Lohnkostenanteil** der eingesparten Handwerker an. Häufig ist festzustellen, dass Arbeiten in Eigenleistung mehr Zeit benötigen. Wenn sich dadurch der Umzug ins Eigenheim verzögert, kann dies zu einer Verteuerung führen.
74. Eigenleistungen müssen in den **Bauzeitplan** konkret eingeordnet werden. Verursachen Sie durch Eigenleistungen keine Bauzeitverzögerungen!
75. Gefährden Sie nicht durch Eigenleistungen **Gewährleistungsansprüche!** Sie können nicht erwarten, dass die Baufirma für durch Sie erbrachte Eigenleistungen oder dadurch verursachte Folgeschäden die Gewährleistung übernimmt. Bedenken Sie auch,

dass Sie gegenüber Bauhelfern keine Regressansprüche wegen mangelhafter Qualität oder Pfusch am Bau stellen können.

76. Wenn Sie sich zu Eigenleistungen entschließen, denken Sie unbedingt daran, alle am Bau beteiligten Helfer gegen **Unfälle am Bau zu versichern**. Hier hilft die zuständige Berufsgenossenschaft.

Was vor dem Vertragsabschluss zu beachten ist

Der notarielle Kaufvertrag

Beim Kauf von unbebauten oder bebauten Grundstücken oder anderen Immobilien, z. B. einer Eigentumswohnung oder Erbbaurechten, geht es fast immer um erhebliche wirtschaftliche Werte. Käufer und Verkäufer werden durch den Gesetzgeber dadurch geschützt, dass der Vertrag der notariellen Beurkundung bedarf. Auch ein Vorvertrag über den Erwerb eines Grundstücks ist solange unwirksam, bis die notarielle Beurkundung erfolgt ist. Der Notar soll dazu beitragen, Risiken zu vermeiden. Er besorgt die für den Vollzug erforderlichen Unterlagen und überwacht die Eigentumsumschreibung auf den Käufer im Grundbuch. Der Notar hat außerdem u. a. Mittei-

lungspflichten gegenüber dem Finanzamt (z. B. im Zusammenhang mit der anfallenden Grunderwerbsteuer).

77. Fordern Sie den Vertragsentwurf **rechtzeitig vor der Vertragsunterzeichnung** an. Beim Bauträgervertrag sind Baubeschreibung und Baupläne mit zu beurkunden. Wenden Sie sich in dieser Angelegenheit an den Verkäufer (Bauträger/Baubetreuer) oder an den Notar, bei dem der Vertrag später beurkundet werden soll. Nach einem ungeschriebenen Gesetz liegt die Wahl des Notars beim Käufer.
78. Lesen Sie die Urkunden genau durch. Lassen Sie sich **nicht unter Zeitdruck** setzen.

79. Schreiben Sie sich alle **Fragen** auf, die Sie an den Notar richten wollen. Der Notar ist verpflichtet, Sie über alle Risiken des Vertrages zu belehren und Sicherungsmöglichkeiten vorzuschlagen. Er kann dieser Aufgabe nur gerecht werden, wenn Sie ihm Ihre Fragen, Wünsche und Vorstellungen darlegen.
80. Bestehen Sie ggf. auf Anpassungen des Vertragstextes. Falls Fragen offen bleiben, scheuen Sie sich nicht, einen **neuen Notartermin** zu verlangen.

Der Vertrag mit dem Bauunternehmen

81. Wichtig ist es auch, einen **schriftlichen Bauvertrag** für die einzelnen Gewerke zu fixieren. In diesem Falle sind Sie für die nie auszuschließenden Streitigkeiten

- gewappnet. Sie können Ihr Recht schwarz auf weiß belegen!
82. Eine Baubeschreibung sollte **detaillierte Angaben** über die zu verwendenden Materialien enthalten. Scheuen Sie sich beispielsweise nicht, dem Elektriker die Anzahl von Steckdosen und Lichtschaltern genau vorzuschreiben. Sie sind Herr des Verfahrens. Die Ausstattung der einzelnen Räume sollte ebenfalls genau festgelegt werden.
 83. Vermeiden Sie Formulierungen wie „gleichwertige Materialien“. Sie sind interpretationsfähig. Legen Sie lieber **genaue Preise** fest für den Fall, dass die Veränderungen beispielsweise bei Liefer-schwierigkeiten nicht oder nur mit deutlicher Zeitverzögerung umgesetzt werden können. Änderungen sollten immer mit Ihnen abgesprochen werden.

84. Vereinbaren Sie einen **Festpreis**. Nur so ist der Finanzierungsbedarf kalkulierbar. Sonst werden Sie häufig, zum Beispiel bei der Abrechnung von Arbeitsstunden, ein blaues Wunder erleben. Überprüfen Sie den Vertrag darauf, ob er Klauseln enthält, die zusätzliche Kosten nach sich ziehen können.
85. Zahlungen sollten nur nach **Baufortschritt** erfolgen. Daran orientiert sich meist auch der Kreditgeber. Denken Sie hierbei an die Abnahme der bereits erbrachten Leistungen. Vermerken Sie dabei schriftlich alle Mängel und machen Sie die Zahlung von der Beseitigung abhängig. Leisten Sie die Zahlung nur unter Vorbehalt. Das ergibt noch Spielräume bei der rechtlichen Bewertung.
86. Vereinbaren Sie **Skontozahlungen**. Gerade bei den hohen Summen, die beim Hausbau an der Tagesordnung sind, können Sie so spürbare finanzielle Entlastungen erwirtschaften.
87. Der Vertrag muss feste Erstellungszeiten für Leistungen enthalten. Wer die Baufrist nicht einhält, muss die ebenfalls fixierte **Vertragsstrafe** zahlen. Diese darf maximal 10 Prozent der in Rede stehenden Bausumme betragen.
88. Denken Sie daran, dass Bauunternehmer in Konkurs gehen können. Eventuelle Gewährleistungsansprüche laufen dann ins Leere. Dieses Risiko wird durch die (selbstschuldnerische) **Gewährleistungsbürgschaft** einer Bank abgedeckt. Der Vertrag sollte den Bauunternehmer verpflichten, diese beizubringen. Wenn Sie in der Bürgschaft noch die Verpflichtung der Bank verankern: „Leistung auf erste schriftliche Anforderung“, ist der Schutz umfassend.

89. Gewährleistungsansprüche nach VOB verjähren im Baubereich in der Regel nach zwei Jahren. Viele Baufehler sind aber oft erst lange nach dieser Zeit sichtbar. Insofern sollte ein Bauvertrag die fünfjährige **BGB-Verjährungsfrist** beinhalten.
90. Lassen Sie sich **nicht auf mündliche Vereinbarungen** ein.



Checkliste vor Vertragsabschluss

Hier sind einige wichtige Fragen, deren Antworten Sie vor der Vertragsunterzeichnung kennen sollten:

- Ist der Verkäufer im Vertragsentwurf als Eigentümer des zu verkaufenden Grundstücks im Grundbuch eingetragen?
- Sind Lage und Fläche des Grundstücks, das Sie erwerben wollen, richtig bezeichnet? Vergleichen Sie die Angaben im Kaufvertrag mit denen des Grundbuchauszugs.
- Bestehen Lasten in Abteilung II des Grundbuchs, die Sie als künftiger Eigentümer zu tragen haben (z. B. Wegerecht eines Dritten)?
- Entspricht der Kaufpreis dem ausgehandelten Preis?
- Ist die Finanzierung des Kaufpreises gesichert? Haben Sie eine verbindliche Kreditzusage von Ihrer Bank und Bausparkasse?
- Ist sichergestellt, dass Sie keine Kaufpreiszahlungen leisten müssen, ehe für Sie eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist oder wenigstens eine Notarbestätigung vorliegt, dass einer solchen Eintragung keine Hindernisse im Wege stehen?
- Ist sichergestellt, dass mit Zahlung des Kaufpreises unwiderruflich die Auflassung erklärt und die Eigentumsumschreibung im Grundbuch beantragt wird?
- Sind Belastungen, insbesondere Grundschulden und Hypotheken, im Grundbuch eingetragen oder werden solche im Range vor Ihrer künftigen Auflassungsvormerkung noch eingetragen? Wenn ja, achten Sie darauf, dass sich die Gläubiger zu einer Lastenfreistellung nach Kaufpreiszahlung verpflichten.

- Können Sie mit Hilfe des Verkäufers oder aufgrund seiner Vollmacht schon vor Erwerb des Eigentums eine Hypothek oder eine Grundschuld eintragen lassen, die von Ihren künftigen Gläubigern als ausreichende Sicherheit angesehen wird? Andernfalls entstehen Ihnen hohe Zwischenfinanzierungskosten.
- Ist im Vertrag geregelt, wer die Erschließungskosten trägt?
- Bei Bauträgerverträgen: Ist die Baubeschreibung vollständig und hinreichend konkret? Finden sich Zusagen des Bauträgers zur Bauausführung in der Baubeschreibung? Sind Sonderwünsche aufgenommen worden, die Sie vereinbart haben?
- Stehen bei einem Bauträgervertrag die jeweils fälligen Kaufpreistraten in angemessenem Verhältnis zu Grundstückswert und Baufortschritt?
- Ist der Fertigstellungstermin im Kaufvertrag verbindlich festgelegt? Welche Sanktionen sind für den Fall vorgesehen, dass der Fertigstellungstermin nicht eingehalten wird?
- Achten Sie auf die Regelung der Haftung für Baumängel: Ist Haftung nach BGB oder nach VOB/B vereinbart (insbesondere unterschiedliche Verjährungsfristen – siehe vorhergehender Abschnitt „Der Vertrag mit dem Bauunternehmen“)?
- Ist im Kaufvertrag klargestellt, dass immer der Bauträger für Mängel haftet?

Wenn das Haus fertig ist

Was ändert sich mit der Abnahme für den Bauherrn und was ist zu beachten? Vor der Abnahme besteht für den Hauseigentümer Anspruch auf Neuherstellung bei mangelhaften Leistungen. Bei VOB-Verträgen gilt dies allerdings nur unter der Voraussetzung, dass der Mangel erheblich und eine sachgerechte Nachbesserung unmöglich ist. Vor der Hausabnahme muss der Bauunternehmer bzw. Hausverkäufer beweisen, dass die vereinbarte Leistungsordnungsgemäß ausgeführt wurde. Nach der Abnahme tritt die Umkehr der Beweislast ein: Dann muss der Hauseigentümer nachweisen, dass ein Mangel vorliegt, den der Anbieter verschuldet hat. Es ist sinnvoll, schon am Tag vor dem eigentlichen Abnahmetermin einen Rundgang durch das Haus zu machen, die Maße nachzuprüfen und eventuelle Mängel zu notieren. Mit der Abnahme beginnt die Gewährleistungsfrist. Ist nichts anderes verein-

bart, wird mit der Hausabnahme die Schlussrechnung fällig.

91. Nehmen Sie zur Begutachtung der Handwerksleistungen einen **Fachmann** mit, dem Sie vertrauen.
92. Ein **Fotoapparat** ist für die Beweissicherung hilfreich. Bilder aus einer Sofortkamera können gleich an Ort und Stelle beschriftet werden.
93. Führen Sie alle Mängel schriftlich auf und lassen Sie das **Abnahmeprotokoll** vom Handwerker unterzeichnen.
94. Gewährleistungsansprüche auf bekannte Mängel **entfallen**, wenn sie bei der Hausabnahme nicht beanstandet wurden.
95. Vereinbaren Sie **feste Termine** für eventuelle Mängelbeseitigungen.

Nutzen Sie Förderungen und Finanzierungshilfen

Förderung durch die Länder

96. Um insbesondere Familien beim Bau oder Kauf eines Eigenheims zu unterstützen, bieten die **Bundesländer** eigene Förderprogramme an.

Die Fördermittel können grundsätzlich nur vor Baubeginn oder Kauf beantragt werden. Daher erkundigen Sie sich am besten rechtzeitig bei den Beratungs- und Antragstellen. Eine Übersicht der Adressen finden Sie auf der Webseite www.bausparkassen.de.

Förderung durch die KfW

97. Die **Kreditanstalt für Wiederaufbau** (KfW) fördert den Bau und

den Erwerb von Wohneigentum mit verbilligten Krediten und Zuschüssen. Die aktuellen Programme finden Sie im Internet unter www.kfw.de. Allerdings können Sie diese Mittel nicht direkt bei der KfW beantragen. Lassen Sie sich von Ihrer Bank oder Bausparkasse beraten!

Förderung durch das BAFA

98. Das **Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle** (BAFA) fördert insbesondere Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Aktuelle Informationen finden Sie im Internet unter www.bafa.de.

Die Eigenheimrente

99. Lassen Sie sich von Ihrer Bausparkasse beraten, was Sie an Riester-Förderung für Ihr eigenes Heim zu erwarten haben. Hier geht es um viel Geld. Die jährliche staatliche Grundzulage beträgt maximal 175 Euro – für Ehepaare maximal 350 Euro. Die jährliche Kinderzulage beträgt 300 Euro für jedes ab 2008 geborene Kind bzw. 185 Euro für ältere Kinder. Die volle Zulage gibt es für alle, die 4 Prozent ihres rentenversicherungspflichtigen Einkommens vom Vorjahr (abzüglich der Zulagen) selbst beisteuern.

Bausparen

100. Bausparen erleichtert die Finanzierung von Wohneigentum. Das Bausparguthaben stärkt das **Eigenkapital**. Außerdem erwerben Sie mit dem Abschluss eines Bausparvertrages den Anspruch auf ein Darlehen zu einem festen, niedrigen Zinssatz. Das Bausparen gehört darüber hinaus zu den Anlageformen, für die Arbeitnehmer die vermögenswirksamen Leistungen ihres Arbeitgebers einsetzen können. Innerhalb bestimmter Einkommensgrenzen wird das Bausparen durch die Arbeitnehmer-Sparzulage und die staatliche Wohnungsbauprämie gefördert.

Weitere Informationen finden Sie unter
www.bausparkassen.de.

Lassen Sie sich von Ihrer Bausparkasse beraten –
auch zur Riester-Förderung für die eigenen vier Wände!

Herausgeber:
Verband der Privaten Bausparkassen e.V.
Klingelhöferstr. 4, 10785 Berlin
info@vdpb.de · www.bausparkassen.de

Stand: März 2020

Gestaltung und Satz: Eins64 Grafik-Design, www.eins64.de

Druck: DCM Druck Center Meckenheim

© domus Verlags- und Servicegesellschaft mbH
Klingelhöferstr. 4, 10785 Berlin
info@domus-vs.de · www.domus-vs.de

Alle Angaben und Ausführungen in dieser Broschüre sind vom Herausgeber und vom Verlag sorgfältig erwogen und geprüft worden. Dennoch kann eine Garantie für die Richtigkeit nicht übernommen werden. Eine Haftung des Herausgebers bzw. des Verlages für Personen-, Sach- oder Vermögensschäden ist ausgeschlossen.



Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.

Klingelhöferstraße 4 · 10785 Berlin

Telefon: (030) 59 00 91-500 · Telefax: (030) 59 00 91-501

info@vdpb.de · www.bausparkassen.de