

# Bauen ! Was kommt da auf mich zu?

Zuerst einmal sollte sich jeder zukünftige Bauherr/Bauherrin Gedanken über die Art des Hauses machen.

## Massiv- oder Fertighaus?

### **Vorteile Fertighaus:**

- Die in der Regel kurze Aufbauphase von 1-2 Tagen ist der größte Vorteil. (Der erforderliche Keller oder die massive Bodenplatte relativiert diese Zeit)
- Keine Feuchtigkeit im Haus (vorausgesetzt das Wetter ist trocken beim Aufstelltermin)
- Durch die vorgefertigten Bauelemente ist ein Fertighaus in der Regel kostengünstiger herzustellen (Kostenvorteil wird aber leider nie voll durch gereicht)
- Die Qualität ist in der Regel gleichbleibend (RAL oder Qualitätsgemeinschaft Deutscher Fertighaus)

### **Nachteile Fertighaus:**

- Der Wiederverkaufswert ist geringer als bei massiv gebauten Häuser.
- Ein Fertighaus ist bauartbedingt hellhörig. Durch den Einbau eines Holzbodens im OG wird dies noch besonders hervorgehoben
- Die Wände bestehen als letzte Schicht aus Gipskartonplatten.
- Bei sehr schweren Möbel, die aufgehängt werden müssen, benötigt man eine entsprechende Unterkonstruktion in der Ständerwand,
- Räume kühlen bei abgeschalteter Heizung im Winter sehr schnell aus, da Speichermasse fehlt

## **Kosten**

Nachdem Sie sich nun für einen Haustyp entschieden haben, stellt sich schon die nächste Frage. Schlüsselfertig oder selbst ausbauen?

Hier sind viele Fallen versteckt und Sie sollten sich genauestens die Bauleistungsbeschreibungen durchlesen und miteinander vergleichen. Auch wenn es teilweise sehr schwer fällt diese Leistungen miteinander zu vergleichen ist hier einiges an Sparpotential verborgen. Die Mühe wird sich lohnen. Unterschieden wird in der Regel folgende Ausbaustufen:

- Rohbauhaus
- Ausbauhaus
- schlüsselfertiges Haus
- bezugsfertiges Haus

## **Rohbauhaus**

Meist wird hier ein kleines Leistungspaket angeboten. Architekt, Statik und Bauleitung bekommen

sie über den Bauträger. Dazu dann die auszuführenden Arbeiten von den Erdarbeiten über den Keller bis zum Dachstuhl. Bei Fertighausanbietern ist darauf zu achten, dass die Häuser nur ab Oberkante Keller bzw. Oberkante Bodenplatte angeboten werden. Daher rührt nämlich zum Teil auch der niedrige Preis. Keller oder Bodenplatte müssen Sie noch dazu rechnen.

## **Ausbauhaus**

Dieser Haustyp hat die größten Unterschiede der einzelnen Hersteller untereinander. Und das bezieht sich sowohl auf die Massiv- als auch auf die Fertigbauweise. Bei einem Fertigteilhaus bestehen die größten Möglichkeiten für handwerklich begabte Bauherren Eigenleistungen einzubringen. Durch die Muskelhypothek kann einiges an Geld eingespart werden. Doch sollte der Umfang der Arbeiten nicht unterschätzt werden. Zwar ist diese Arbeit nicht unbedingt eine körperliche Herausforderung, doch sollten hier genügend Helfer zur Verfügung stehen. Diese sind bei der BG Bau allerdings anzumelden und die Rechnung ist je nach geleisteten Stunden und Anzahl der Helfer nicht gerade gering. Hier kommen schnell mal 1000,- € und mehr auf den Bauherren zu (je nach Stunden und Anzahl der Helfer).

Doch zurück zum Ausbauhaus. Viele Hersteller bietet einzelne Leistungspakete an, die dazugekauft werden können. Meist enthalten diese Pakete komplette Gewerke wie z.B. Elektro, Sanitär oder Heizung. Der Estrich darf natürlich ebenfalls nicht vergessen werden.

Der Trockenbau, also Dämmung (außen und innen), Dampfsperre, Holz und Rigips wird i.d.R. auf den Bauherren übertragen und damit natürlich auch die Gewährleistung. Auch die Innenarbeiten wie Fliesenlegen, tapezieren usw. sind als Leistung vom Bauherrn selbst zu erbringen bzw. müssen selbst beauftragt werden.

## **Schlüsselfertiges Haus**

Bei diesem Typ heißt es nicht, dass Sie sofort einziehen können. Es fehlen nämlich alle Innenausbauten wie Bodenbelag, Tapezierarbeiten und Fliesenarbeiten. Es sollten allerdings die Wände verputzt sein, Elektro, Sanitär und Heizung sollten ebenfalls installiert sein. Und auch der Estrich sollte im Leistungsumfang enthalten sein.

## **Bezugsfertiges Haus**

Hier ist es wirklich so, dass nach dem Aufschließen der Haustür das Haus sofort bezogen werden kann. Doch sie sollten genauestens die Leistungsbeschreibungen der Hersteller miteinander vergleichen.

---

## **Folgende Punkte sollten Sie, unabhängig von der Ausbaustufe, beachten**

- Ist ein Baustellen-WC im Leistungsumfang enthalten?
- Wird ein Baustromkasten gestellt und wer trägt die Anschlusskosten?
- Sind im Dachstuhl Unterspannbahn, Lattung, Dämmung, Dampfsperre enthalten
- Sind nicht tragende Wände enthalten?
- Sind Erdarbeiten und Bodenplatte enthalten?
- Sind Innenfensterbänke im Leistungsumfang enthalten?
- Sind Fliesenarbeiten enthalten?
- Ist das verspachteln der Stöße der Rigipsplatten enthalten?
- Sind Vermessungsarbeiten (Grob-/Feinabsteckung) enthalten?
- Ist ein Prüfstatiker notwendig? (Länderabhängig)
- Sind die Architektenleistungen enthalten
- Ist der Kanalanschluss an den Straßenkanal enthalten
- Ist die Entsorgung von Abfällen enthalten?
- Ist ein Elektropaket enthalten und beinhaltet es auch den Keller?
- Ist ein Sanitärpaket enthalten und was beinhaltet es?
- Ist ein Heizungspaket enthalten und ist der Anschluss an den Energieträger enthalten?

**Tipp:** Wer sein Elektropaket mit über den Hausanbieter kauft, sollte sich schon vorher im Klaren sein, dass die Anzahl der angebotenen Steckdosen in der Regel nicht ausreichen.

## **Eigenleistungen**

Wer mit dem Gedanken spielt in Eigenleistung bestimmte Gewerke selbst in die Hand zu nehmen, sollte sich darüber im klaren sein, dass es viel Arbeit sein kann. Wer dann ohne verlässliche Helfer da steht, dem läuft irgendwann die Zeit davon. Aber wie schon zuvor geschrieben stehen hier für die Helfer auch zusätzliche Kosten für die BG-Bau an. Berücksichtigen sollte man seine eigenen handwerklichen Fähigkeiten und diese auf keinen Fall überschätzen

Außerdem birgt die Eigenleistung ein gewisses Risiko. Es besteht die Gefahr, dass bei unsachgemäßer Ausführung der Eigenleistungen die Gewährleistungsansprüche verloren gehen, wenn später nicht klar ersichtlich ist, welche Arbeiten in Eigenleistung erbracht wurden und welche durch ein Bauunternehmen. Die Arbeiten in Eigenleistung sollten bei Vertragsabschluss schriftlich fixiert werden.

Damit Missverständnisse nicht erst entstehen, sollten sich zukünftige Bauherren einen Grundwortschatz aus der Baubranche zulegen. Wer nicht gerade aus dem Fachbereich kommt versteht bei Dremmel, Dampfsperre, Unterzug, Windrispe, Fitting nur Bahnhof. Je nach Art der zu erbringenden Eigenleistungen gibt es eine Vielzahl von Fachbegriffen. Entsprechende Nachschlagewerke sind im WWW zu finden.

## **Mögliche Eigenleistungen**

- Außendämmung Keller
- Kanalanschluß
- Drainage

- Anbringen der Dampfsperre
- Innendämmung
- Beplankung mit Holz und Rigips
- Fliesenlegen
- Innenputz
- Tapezieren
- Streichen
- Zisterne (Kunststoff)

### **Mögliche Eigenleistung mit speziellen Kenntnissen**

- Elektrik
- Sanitär
- Heizung

### **Mögliche Eigenleistung mit speziellen Kenntnissen**

- Schnurgerüst erstellen: 4h
- Streifenfundament ausheben: 3h/m<sup>3</sup>
- Drainage, Abwasserleitung: 0,5h/m
- Verschalung Bodenplatte: 1,25 h/m<sup>2</sup>
- Bewehrung Bodenplatte: 1h/t
- Betonieren Bodenplatte: 0,2-0,5 Std/m<sup>3</sup>
- Mauern Keller: 5h/m<sup>3</sup>
- Mauern Erdgeschoss: 3,5h/m<sup>3</sup>
- Mauern Dachgeschoss: 4h/m<sup>3</sup>
- Stürze schalen, bewehren, betonieren: 3h/m
- Fertigstürze verwenden: 30Min/St.
- Fertigdecke legen: 10Min/m<sup>2</sup>
- Betontreppe schalen, betonieren: 2h/Stufe
- Bitumenisolierung: 1h/m<sup>2</sup>
- Schornstein: 2h/m
- Regenrinne: 1,5h/m
- Fallrohr anschließen: 30Min/m
- Dachdecken inkl. Lattung: 1h/m<sup>2</sup>
- Dachfenster einbauen: 2h/St.
- Außenputz: 1,5h/m<sup>2</sup>
- Verblendmauerwerk: 2-h/m<sup>2</sup>
- Holzfassade: 1-2h/m<sup>2</sup>
- Zementstrich: 0,2-2,0h/m<sup>2</sup>
- Trockenstrich komplett: 0,5h/m<sup>2</sup>
- Wärmedämmung: 15Min/Wärmedämmung
- Rigips: 15Min/m<sup>2</sup>
- Dielenboden komplett: 3h/m<sup>2</sup>
- Wandfliesen: 0,75h/m<sup>2</sup>
- Linoleum verlegen: 20Min/m<sup>2</sup>
- Laminat, Fertigparkett: 0,5h/m<sup>2</sup>

- Fenster einbauen: 1h/St.
- Haustür einbauen: 5h/St.
- Innentür: 2h/St.
- Türblattmontage: 20Min/St.
- Rolladen: 2,5h/St.
- Innenputz: 1h/m<sup>2</sup>
- Fensterbank: 1h/St.
- Decke spachten, streichen/tapezieren: 1h/m<sup>2</sup>
- Wände tapezieren/streichen: 30Min/m<sup>2</sup>
- Profildeckenabhängung: 1-2h/m

## Das Grundstück

Sobald Sie wissen, wo sie Ihren Traum vom Haus verwirklichen möchten, sollten Sie sich über die Bodenqualität informieren. So kann ein felsiger Boden oder bei nicht tragfähigem Baugrund eine Tiefgründung die Kosten in die Höhe treiben. Wenn sie z.B. einen Keller planen kann bei entsprechenden Bodenverhältnissen eine sog. "Weiße Wanne" erforderlich werden. Auch für Hanglagen sollten eventuelle Mehrkosten eingeplant werden

Überprüfen Sie bereits im Vorfeld und vor der Finanzierung folgende Punkte:

- Bodenbeschaffenheit (Sand , Bindiger Boden (z.B.Lehm ), Stein, Fels
  - Tiefgründung ja/nein
  - Hanglage, Eben, leicht schräg (hier speziell für Drainage und zusätzlich erforderliche Eindichtungsmaßnahmen)
  - Höhe des Grundwasserspiegel
  - Ist der Bodenaushub zum Verfüllen geeignet? (Bindiger Boden sackt z.B. über Monate/Jahre noch nach, weil er sich nicht verdichten läßt)
  - Gibt es eine Lagermöglichkeit für den Aushub zum späteren Verfüllen
  - Bei Kelleraushub, die Zuordnung des Aushubes (LAGA Analyse), ab Z1.2 wird die Entsorgung erheblich teurer (Ein guter Humusboden kann schon Z2 erreichen)
  - Sind Baumfällarbeiten notwendig?
  - Sind andere Vorleistungen zu erbringen?
  - Sind Laternen, Masten, Stromleitungen im Weg? (z.B. für einen Kran)
  - Ist eine Baustraße anzulegen?
-

# Finanzierung

Sind die wichtigen Entscheidungen über Haus und Grundstück getroffen sollte ein Geldinstitut gefunden werden, die das alles auch finanziert. Wer kein Eigenkapital besitzt tut sich hier schwer. Zwar gibt es immer noch Banken, die eine 100%-Finanzierung ermöglichen. Doch Eigenkapital verschafft einem die finanzielle Sicherheit, die sonst nicht vorhanden wäre. Denn eines muss dem zukünftigen Bauherren klar sein: das „Bauen“ kostet immer mehr als ursprünglich geplant. Gut ein Fünftel der Bausumme sollte als Eigenkapital vorhanden sein.

Stellen Sie einen detaillierten Haushaltsplan auf, in dem alle Ein- und Ausgaben gegenüber gestellt werden. Berechnen sie dabei immer die monatlichen Belastungen. Seien Sie dabei absolut ehrlich sich selbst gegenüber.

Bei der Finanzierung sollte man darauf achten, dass Sondertilgungen getätigt werden können und Bereitstellungsziinsen erst nach 3 oder mehr Monaten fällig werden. Auch die Laufzeit und die Zinsfestschreibung sind wichtige Punkte, die berücksichtigt werden müssen. Viele Banken bieten eine Zinsbindung auf max. 10 Jahre an. 15 Jahre oder länger sind allerdings auch möglich.

Beachten Sie unbedingt, dass jede Ihrer Kreditanfragen in die Schufa eingetragen wird. Unabhängig davon, ob ein Darlehensvertrag abgeschlossen wurde oder nicht. Wenn Sie im Vorfeld der Finanzierung wissen möchten, was alles über Sie bei der Schufa gemeldet ist, können Sie eine Eigenauskunft durchführen. Unter [www.schufa.de](http://www.schufa.de) können Sie die Eigenauskunft bestellen. Prüfen Sie, ob hier eventuell längst hinfällige Einträge vorhanden sind und beantragen Sie ggf. die Löschung.

Da niemand genau sagen kann, wie sich das Zinsniveau in den kommenden Jahren entwickeln wird sollte man frühzeitig vorsorgen. Nach Ablauf der Zinsbindung kann es sonst sehr teuer werden, weil die Raten das bisherige monatliche Limit übersteigen. Bei „Niedrigzinsen“ müssen Sie entsprechend höhere anfängliche Tilgung einplanen.

Sicherlich sind noch viel mehr Tipps und Infos an dieser Stelle zu erwähnen. Doch gerade was die Finanzierung betrifft, sollte man sich dann doch lieber auf Ihre Hausbank verlassen.

---

## Vertragserfüllungsbürgschaft ?

Es mussten schon einige Bauträger und Generalbauunternehmen Insolvenz beantragen. In solchen Fällen steht man als Bauherr schnell alleine da. In so einem Fall kann eine Vertragserfüllungsbürgschaft eine rettende Lösung sein. Sie wird im bestmöglichen Fall helfen – Die Bürgschaftsversicherer werden aber „Naturgemäß“ immer versuchen „sich“ Schadloß zu halten. Lassen Sie sich bitte nicht von derartigen „Sicherheiten“ blenden.

Schauen sie sich die Makler – und Bauträgerverordnung an !

Leisten Sie keine Zahlungen die über die vorgesehenen Prozentzahlen der „Leistungsstände“ in dieser Verordnung hinausgehen. Der Gesetzgeber hat sich bei Festlegung dieser Zahlen etwas gedacht.

Viele Anbieter liegen mit den Zahlungsplänen oberhalb dieser Verordnung. Lassen Sie am besten die Finger von solchen Verträgen. Ob mit oder ohne Vertragserfüllungsbürgschaft!

---

## Bebauungsplan

Der Bebauungsplan kann in manchen Punkten sehr enge Vorgaben zum Hausbau und des Grundstücks enthalten. Was hin und wieder auch vorkommt ist, dass der Bebauungsplan während der Bauphase geändert wird. Meist werden Vorgaben gelockert.

- Stand des Bebauungsplan?
- sind (noch nicht genehmigte) Anträge auf Änderungen zum Bebauungsplan vorhanden?
- Stimmt die Dachneigung meines Hauses gemäß Bebauungsplan?
- Stimmt die Dachziegelfarbe meines Hauses?
- Steht das Dach meines Hauses korrekt (Dachschräge)?
- Stimmt die Geschossanzahl meines Hauses?
- Ist eine Grenzbebauung möglich?
- Anzahl und Art der vorzunehmenden Bepflanzung der Grünflächen
- Existiert eine Zisternenpflicht oder Verrieselungspflicht?
- Sind Abwasser und Regenwasser zu trennen?
- Ist Parkraum zu schaffen?

---

## Bauantrag

Es gibt neben dem normalen Bauantrag, der manchmal sehr viel Prüfungszeit beansprucht, auch die Möglichkeit des genehmigungsfreien Bauens. Hier sind lediglich die Vorgaben des des Bebauungsplans genauestens einzuhalten. Für die Einhaltung haftet allerdings der Bauherr selbst. Die erteilte Baugenehmigung ist in der Regel binnen weniger Tage da und kostet meist nichts bzw. ist um einiges günstiger als der normale behördliche Weg.

- Ist ein genehmigungsfreies Verfahren möglich?
  - Werden von den Architektenplänen alle Vorgaben des Bebauungsplans eingehalten?
  - Enthält der Grundstückspreis bereits die Erschließungskosten
  - Ist ein Bauzaun Pflicht?
-

## Zufahrt zur Baustelle

Ist die Zufahrt zum Grundstück möglich und in welchem Zustand ist die Straße. Oder ist gar auf eigene Kosten eine Zufahrt anzulegen?

Zufahrt möglich mit

- PKW
- LKW
- Kran

Straßenbeschaffenheit

- Lehm
- Schotter
- Bitumen
- Asphaltiert
- Pflaster
- maximales zulässiges Gesamtgewicht für Baustellenfahrzeuge
- Ist die Anfahrt LKW-geeignet (Tieflader)
- Ist bei vorhandener Straße ein Bordsteinschutz notwendig

[Zum Inhaltsverzeichnis](#)

## Anfahrtskizze

Wer in einem Neubaugebiet sein Haus errichten möchte, der sollte für die anstehenden Lieferungen eine Anfahrtskizze bereithalten. Denn trotz technischer Unterstützung mittels Navigationsgeräte sind eben diese Neubaugebiete noch nicht erfasst. Im Vorfeld ist die Anfahrtskizze an den Lieferanten zu schicken. Sie erleichtert es den Brummifahrer ungemein, die Baustelle zu finden. Auch sind Angaben zu Hotel, Restaurants und auch besondere Hinweise bezüglich der Anfahrt (Brücken usw.) sehr hilfreich.

- Anfahrtskizze vorhanden und aktuell?
- 

## Straßensperrung

Rückt der Aufbautag näher, sollte man sich bei der zuständigen Ordnungsbehörde um eine Straßensperrung kümmern bzw. klären ob eine solche notwendig ist. Es ist schon passiert, dass Anwohner sich beschwert haben und der Aufbau abgebrochen werden musste.

- Straßensperrung notwendig?
  - Zeitraum
  - Wer stellt die Schilder auf? (liefern lassen und selbst aufstellen kommt günstiger)
-



# Bezirksschornsteinfeger

Schon frühzeitig sollte der Bezirksschornsteinfeger bezüglich der Heizungsanlage und des Schornsteins informiert werden. Außerdem müssen durch ihn die ausgeführten Arbeiten kontrolliert werden wie z.B. Schornsteindurchführung durch Geschoßdecken, Isolierung, Befestigung, Dachluke, Tritte u.v.m. Name und Anschrift können bei der zuständigen Stadt-/Gemeinde-Verwaltung erfragt werden

- Anschrift Bezirksschornsteinfeger
- Erweiterung der Luftzufuhr im Heizungsraum notwendig
- Schornsteinabnahme
- Brennstellenabnahme
- Abgasmessung

---

## Hausanschlüsse

Für die Hausanschlüsse können oft sog. Mehrspartenanschlüsse (MSA) verwendet werden. Über diese MSA können Strom, Wasser, Gas und Telefon über ein einziges Loch in der Außenwand mittels selbstabdichtender Dichtung ins Haus geführt werden. Auch wenn sich viele Energieversorger sträuben diese MSA zu benutzen, sollte man auf einen MSA bestehen. Eventuelle Mehrkosten entstehen dem Versorger dadurch normalerweise keine, obwohl dies immer behauptet wird. Loch ist schließlich Loch.

- MSA möglich?
- frühzeitiger Liefertermin?

Tipp: Gleich noch einen weiteren MSA besorgen, über den man Stromkabel (Erdkabel) nach draußen in den Garten oder zur Garage legt. Das ist auf jeden Fall einfacher und preiswerter als später alles wieder ran zugehen und die Kernbohrung zu machen.

## Entsorgung

Beim Bau fallen reichlich Materialien, Verpackungen und Abfälle an, die entsorgt werden müssen. Meist werden diese Abfälle nur gegen Aufpreis von den Hausbaufirmen bzw. den beauftragten Subunternehmen entsorgt. Das kann teurer werden, als sich selbst darum zu kümmern.

- Ist eine Entsorgung im Hauspreis enthalten?
- Ist ein Recyclinghof in der Nähe?
- Kosten für die Entsorgung von Dämmwolle?
- Kosten für die Entsorgung von Plastikverpackungen und Folien?
- Kosten für die Entsorgung von Gipskartonresten?
- Kosten für die Entsorgung von unbehandeltem Holz?
- Kosten für die Entsorgung von behandeltem Holz (getränkt, lasiert usw.)
- Gibt es einen Containerdienst in der Nähe?
- Containerpreise vergleichen (Standgebühr, Größe, An-/Abfahrt usw.)
- Evt. jetzt schon Mülltonnen bei der Verwaltung bestellen

Tipp: Wird Holz über einen Containerdienst entsorgt, sind die Entsorgungskosten relativ gering. Sollte jedoch auch behandeltes Holz mit in den Container gelangen, kann es sein, dass plötzlich die gesamte Ladung angesehen wird, als wenn sie nur behandeltes Holz enthält. Und das kostet dann locker 200,- bis 300,- Euro mehr.

---

# Versicherungen

Versicherungen sind unerlässlich für den Bauherren. Wie schnell passiert etwas oder Geräte haben über Nacht Beine bekommen, Feuer bricht aus oder ein Sturm reißt eine frisch errichtete Mauer ein.

## Risikolebensversicherung

Bei allem Optimismus sollte dennoch daran gedacht werden den Lebenspartner finanziell abzusichern. Beim Hausbau sollte die Grundschild über eine Risikolebensversicherung abgedeckt werden. Die Höhe der Grundschild sollte sich im Idealfall mit der Höhe der Versicherung decken. Da keine Kapitalbildung erfolgt ist eine Risikolebensversicherung nicht allzu teuer. Zu überlegen wäre noch, dass eine sinkende Todesfallsumme ausgewählt werden kann, die sich den Grundschilden anpasst und somit zu immer niedriger werdenden Prämien führt.

## Bauherrenhaftpflichtversicherung

Diese Versicherung sollte schon abgeschlossen sein, bevor die erste Bautätigkeit statt findet. Die Bauherrenhaftpflicht beendet sich in der Regel automatisch, wenn das Bauvorhaben abgeschlossen ist.

Gerade Bauherren, die Eigenleistungen erbringen, ist diese Versicherung zu empfehlen. Und zwar sollte die Versicherung so lange laufen, wie noch nicht alle Arbeiten innen und außen erledigt sind.

## Bauleistungsversicherung (Bauwesensversicherung)

Unverzichtbar ist die Bauleistungsversicherung. Sie übernimmt Schäden durch höhere Gewalt oder Schäden durch unbekannte Dritte. Viele wissen gar nicht, dass bei Schäden durch z.B. höhere Gewalt (Sturm) der Schaden zu Lasten des Bauherrn geht, wenn z.B. eine frische Mauer durch Windlast einstürzt.

Ratsam ist es mit der Bauleistungsversicherung gleich auch das Diebstahlrisiko mit zu versichern.

## Bau-Berufsgenossenschaft (Bau-BG)

Gleich mit der Baugenehmigung kommt auch die Bau-BG ins Boot. Ob man will oder nicht. Das zugeschickte Anmeldeformular sollte nicht auf die leichte Schulter genommen werden.

Gerade wer Freunde oder Bekannte als Bauhelfer einsetzt **muss** diese über die Bau-BG versichern. Arbeiten alle Helfer zusammen weniger als 39 Stunden, fallen keine Beträge an. Kommen mehr Arbeitsstunden zusammen, so muss der Bauherr ca. 2,- / Arbeitsstunde zahlen. Dies trifft auch zu, wenn die Helfer selbst privat Unfall versichert sind.

Wer mit öffentlichen Fördermitteln baut wird von der Zahlung an die Bau-BG befreit.

Falschangaben zu den Arbeitszeiten können mit einem Bußgeld von bis zu 2.500,- geahndet werden.

Es ist schon vorgekommen, dass Mitarbeiter der Bau-BG sich in Neubaugebieten umgesehen haben und unverfängliche Gespräche mit Privatpersonen geführt haben. Die daraus gewonnenen Informationen können dem Bauherren teuer zu stehen kommen.

## Rohbaufeuerversicherung (oft geht diese automatisch über in die Gebäudeversicherung)

Wer ein Fertighaus in Holzständerbauweise oder Holzhaus baut, sollte auf diese Versicherung nicht verzichten. Meist ist die Rohbaufeuerversicherung bereits in der Wohngebäudeversicherung enthalten. Im Zweifelsfall aber lieber nachfragen. Sie fällt mit Fertigstellung des Hauses automatisch weg.

## **Wohngebäudeversicherung**

Als Pflichtversicherung kommt kein Immobilienbesitzer daran vorbei. Hier unterscheiden sich die Leistungen der einzelnen Versicherungen ungemein voneinander. Vor Abschluss sollte daher genau verglichen werden.

## **Glasversicherung**

Diese Versicherung sollte ebenfalls abgeschlossen werden. Dabei ist darauf zu achten, dass nicht nur die Isolierglasfenster versichert sind, sondern auch Möbelglas, wie Vitrine, Spiegelschränke usw.

## **Hausbesitzer-Haftpflichtversicherung**

Sie ist nur für Besitzer von Mehrfamilienhäusern notwendig. Bei einer selbstgenutzten Immobilie sind Schäden über die Privathaftpflicht abgedeckt, sollte jemand Fremdes auf dem Grundstück zu Schaden kommen.

## **Hausratversicherung**

Die Hausratversicherung sollte den neuen Gegebenheiten angepasst werden. Verzichten sollte man auf diese Absicherung nicht. Die Wohngebäudeversicherung deckt nämlich nur Schäden am **Gebäude** ab.

## **Rechtsschutzversicherung für Hausbesitzer**

Für Hausbesitzer kann diese Rechtsschutzversicherung meist an die evt. vorhandene Familien-Rechtsschutzversicherung angeknüpft werden. Ob sich solch eine Versicherung lohnt muss jeder für sich entscheiden.

Schnell kann ein Streit über alle möglichen Dinge zwischen Nachbarn entstehen. Doch auch bei einem Streit mit der Komune (Schwarzbau, Grundstückabtretung wegen Gehweg) hilft die Rechtsschutzversicherung.

## **Gewässerschäden-Haftpflichtversicherung**

Quasi unabdingbar für Hausbesitzer, die mit Öl heizen. Undichtigkeiten an einem Öltank können gewaltige Folgekosten verursachen. Egal ob durch Materialermüdung oder kleine Erdbeben.

## **Elementarschäden**

Hochwasser, Erdbeben oder Lawinen. Wer in einem gefährdeten Gebiet wohnt wird kaum einen Versicherer finden. Doch bei den vorherrschenden Klimaverhältnissen sollte man zumindest an Hochwasser auch weit ab von Flüssen und Bächen denken.

## **Private Unfallversicherung**

Wer Eigenleistungen an seinem Haus erbringt, sollte auf eine private Unfallversicherung nicht verzichten.

---

# Die Kosten, von denen niemand etwas sagt

Wer baut, der hat Geld, Klar. Aber Geld übrig hat man mit Sicherheit nicht. Viele Kosten werden einfach nicht genannt. Oft um den potentiellen Hauskäufer nicht abzuschrecken, doch meist fallen Zusatzkosten unter den Tisch, weil der Berater es nicht besser weiß. Aus diesem Grund mal eine kleine Aufstellung dessen, was denn tatsächlich an Kosten entstehen. Und diese Aufstellung ist bestimmt noch nicht vollständig. Außerdem spiegeln die angegebenen Zahlen lediglich unsere gemachten Erfahrungen wieder. In anderen Regionen sind die Preise mal höher und mal niedriger. Deshalb dienen die Angaben lediglich als grober Anhalt.

Grundstück	Notarkosten	ca. 0,5% vom Grundstückspreis
	Grunderwerbsteuer	HH= 4,5% vom Grundstückspreis
	Grundbucheintragung	
	Maklerkosten	3% bis 7,5% vom Grundstückspreis
Bauantrag	Abhängig von den Rohbaukosten	bis zu 1000,-
Bauwasser	Abhängig von der Bauart (Putz, Estrich usw.)	bis zu 700,-
Baustrom	Miete, monatlich	60,- bis 170,-
	Anschlußkosten durch den Energieversorger	700-800,-
	Verbrauch	Ab 25,0 Cent
Bereitstellungszinsen		ca. 0,25% vom nicht in Anspruch genommenen Darlehen
Abtretung	Viele Hausbaufirmen bestehen auf eine Abtretungserklärung. Diese ist bei einigen Banken kostenlos, andere nehmen dafür wiederum eine Gebühr.	bis zu 800,
Hausanschluß	Wasser	Versorger abhängig
	Strom	Versorger abhängig
	Zähleranschluß	50,-
	Telekom	0,-
	Mehrspartendichtung (Strom, Gas, Wasser, Telefon)	500,- pro Stück
Versicherungen	Bauherrenhaftpflicht	35,- / einmalig
	Wohngebäudeversicherung	140,- / jährlich
	Unfallversicherung	30,- monatlich
	Risikolebensversicherung (2 Personen)	98,- monatlich
Straßensperrung	Je nach Aufwand	300,00- 1200,00
Dichtigkeitsprüfung Entwässerung	Je nach mtr.	400,00-750,00
Zisterne (3000L - 4000L) nur	Aushub, setzen, verfüllen	3500,- -4500,00

Gartenbewässerung		
Revisionschacht Abwasser	Betonringe	300,-
Kellerabdichtung außen	Bitumen, Styrodur, Noppenbahn, Drainage, Abwasser	ca. 80-100,00 p.qm
Materialcontainer für Werkzeug und Material	3 Monate	250,-
(Großgeräte einschl. An-Abfahrt)		
Ausleihen von Baugeräte	Kernbohrmaschine (1 Tag)	85,-
	Radlader (3,5 Tage) zum Verfüllen	1.400,-
	Rüttelplatte (1 Tage)	50,-
Außengelände ebnen lassen	1 Bagger, 1 Tag	1450,-
Entsorgung	Container GEMISCHT	50,00 p.cbm
	Container Aushub	30,00 p.cbm

---



---

# Checkliste zur Finanzierung

## Unterlagen für das Gespräch

- Personalausweis
- Grundbuchauszug
- Bauplan mit Lageplan (ggf. Katasterauszug)
- Kostenvoranschlag für das Bauvorhaben
- Nachweis des Eigenkapitals
- die letzten 3 Lohn-/Gehaltsmitteilungen
- Nachweis von sonstigen Einnahmen (Mietvertrag, Sparbuch usw.)
- Liste der geplanten Eigenleistungen (Muskelhypothek)
- Haushaltsaufstellung über Einnahmen/Ausgaben
- Nachweis von sonstigen Einnahmen (Mietvertrag, Sparbuch usw.)

## Angaben, die von der Bank zu fordern sein sollten

- Darlehenssumme
- Nominalzins
- Auszahlungskurs
- Anfangstilgung
- Zeitraum der Zinsfestschreibung (bei niedrigem Zinssatz gilt: je länger desto besser)
- Zahlungsweise der Raten (monatlich, vierteljährlich)
- Art der Zins- und Tilgungsverrechnung
- effektiver Jahreszins

## Fördermittel einplanen

Mögliche Fördermittel für den Hausbau sollten von Anbeginn eingeplant werden. Dabei ist auf die fristgerechte Antragstellung zu achten.

- Sind Fördermittel des Bundeslandes/der Region vorhanden?
  - Fördergelder von der Kreditanstalt für Wiederaufbau?
  - Förderprogramm der Energieversorger vorhanden?
-

# Kostenkalkulation

Was kostet das Gesamtprojekt?

Alle hier getätigten Eingaben werden nicht gespeichert (Javascript erforderlich)

## Grundstückskosten

Kaufpreis Grundstück

Erschließungskosten

Maklergebühren

Grunderwerbsteuer

Notarkosten

Vermessungskosten

Zwischensumme Grundstück

## Hauskosten

Hauspreis

Sonderwünsche

Tiefbau

Garage bzw. Carport

Baumaterial für Eigenleistungen

Außenanlage

Werkzeuge und Maschinen für  
Eigenleistungen

Zwischensumme Hausbau

## Baunebenkosten

Hausanschlüsse / Anschlußkosten  
(Telefon, Gas, Strom etc.)

Grundschuldbestellung

Vermessungskosten durch Amt

Zwischensumme Baunebenkosten

### Sonstige Kosten

Sonstige Kosten

Kalkulationssumme

Eingaben löschen

---

## Checkliste zum Grundstückskauf

- Passen Grundstück und Grundriss zueinander?
- Ist der Grundstückspreis angemessen?
- Entspricht das geplante Haus dem Bebauungsplan (Dachneigung, -form, Geschossanzahl)?
- Nehmen z.B. Bäume Licht weg?
- Ist das Grundstück voll erschlossen?
- Wie ist die Bodenbeschaffenheit? (evt. Bodengutachten)
- Wie hoch ist der Grundwasserspiegel?
- Liegen Altlasten auf dem Grundstück?
- Lärmbelästigung durch Eisenbahn, Flugzeuge, Autobahn etc.?
- Infrastruktur vorhanden?
- Welche Nachbarn?
- Existieren Wegerechte für Nachbarn?
- Ist der Verkäufer auch rechtmäßiger Eigentümer des Grundstücks?

---

## Checkliste Planung

- Bebauungsplan besorgen
- Vertrag mit Anbieter
- Bauunterlagen
- Berechnungen
- Verträge
- Lageplan, Flurkarte
- Grundbuchauszug
- Zahlungsplan als Vertragsbestandteil
- Liste der Eigenleistungen
- die letzten drei Lohn-/Gehaltsabrechnungen für die Bank
- die letzten 2 Einkommensteuerbescheide für die Bank
- Eigenkapital



- Kapitaleinkünfte
  - Planunterlagen vom Architekten für das Bauamt
  - Bodengutachten
  - Auszug aus dem Altlastenverzeichnis
- 

## Checkliste Förderprogramme

Ein Hausbau ist durch die Vielzahl der möglichen Förderungen durchaus attraktiv. Dabei unterstützt nicht nur der Bund Bauherren, sondern auch einige Länder und Kommunen und Energieversorger fördern den Bauherren. Achten Sie unbedingt darauf zu welchem Zeitpunkt Förderungen gestellt sein müssen.

Hier einige Möglichkeiten, die gefördert werden:

- Solarheizung
- Holzpelletsheizung
- Erdwärme Wärmepumpe
- Hackschnitzelkessel
- Nah- und Fernwärme
- Scheitholzvergaserkessel
- Solarthermische Anlagen
- Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen
- Photovoltaik Anlagen
- KfW 40 Haus
- KfW 60 Haus
- Passivhaus
- Energieberatung
- Ökologische Dämmstoffe

**Gefördert durch die [KfW-Förderbank](#):**

- Solarstromerzeugung und Heizung auf Basis erneuerbarer Energien
- Niedrigenergiehäuser KfW 40 & 60
- Passivhäuser

**Gefördert durch das [Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle \(Bafa\)](#):**

- Solarkollektoren für die Warmwasserbereitung
- Biomasseheizungen
- Stromerzeugung mit regenerativer Energieanlagen

**Gefördert durch die [Verbraucherzentralen](#):**

- Energieberatung

**Gefördert durch das [Bundeslandwirtschaftsministerium über die Fachagentur für Nachhaltige Rohstoffe](#):**

- Naturdämmstoffe

Erkundigen Sie sich bei Ihrer Kommune nach Förderungen. Es lohnt sich unter Umständen.

Datenbank mit [Förderprogramme](#)

---

# Checkliste Architekt

- Architektenvertrag abgeschlossen?
  - Honorar für Kosteneinsparungen vereinbart?
  - Vorentwurf geprüft?
  - Alle Änderungswünsche im Plan enthalten?
  - Kostensenkenden Möglichkeiten berücksichtigt/erörtert?
  - Ausschreibungen vom Architekten verschickt?
  - Zeitplan erstellt?
- 

# Checkliste Baufirma

- Aussagekräftige Unterlagen?
  - Referenzen besichtigt?
  - Bautermine abgesprochen und schriftlich fixiert?
  - Wirtschaftliche Lage der Firma geprüft?
  - Alle mündlichen Vereinbarungen schriftlich fixiert?
  - Alle Preise schriftlich festgelegt?
  - Mögliche Preiserhöhungen?
  - Leistungsstände mit Abschlagszahlungen verknüpft?
  - Gewährleistungsfristen festgelegt?
  - Mögliche Gewährleistungsausschlüsse?
  - Leistungsbeschreibung enthält alle Leistungen?
- 

# Checkliste Bauvertrag

- Ist die Adresse, Rechtsform des Bauunternehmens eindeutig erkennbar?
  - Sind Geschäftsführer aufgeführt?
  - Ist der Hauspreis pauschal festgeschrieben? (Keine versteckten Kosten oder Preiserhöhungen)
  - Sind alle Leistungen ausführlich beschrieben?
  - Wird deutlich gemacht welche Leistungen nicht Vertragsbestandteil sind und welche Leistungen seitens des Bauherren zu erbringen sind?
  - Nicht auf mündliche Aussagen verlassen. Alle Nebenabreden schriftlich im Vertrag fixieren.
  - Ist klar ersichtlich wann Zahlungen zu tätigen sind? Keine Vorauszahlungen leisten!
  - Ist die Bauzeit klar definiert?
  - Ein kostenfreies Rücktrittsrecht sollte im Fall vereinbart werden, wenn ein Grundstück noch nicht vorhanden oder die Finanzierung noch nicht sicher ist.
  - Unterliegt der Vertrag der VOB (Verdingungsordnung für Bauleistungen) und wurde diese ausgehändigt oder ist Ihnen bekannt
  - Werden alle am Bau beteiligten Firmen benannt?
  - Existiert eine Leistungsbeschreibung, in der alle zu verbauenden Materialien/Geräte aufgeführt werden?
-

# Checkliste Handwerkervertäge

- Legen Sie die Vertragsbasis genauestens fest. Wird die VOB nicht ausdrücklich vereinbart, so gilt das BGB.
  - Nehmen Sie die Baustellenanschrift in den Vertrag auf.
  - Nehmen Sie die Zusicherung des Handwerkers auf, dass die Örtlichkeit und Zuwegung besichtigt wurde hat. So bleiben Mehrkosten wegen Unkenntnis des Handwerkers von vornherein ausgeschlossen.
  - Halten Sie den Zustand der Zufahrt fest
  - Nehmen sie eine detaillierte Leistungsbeschreibung zum Bestandteil des Vertrags
  - Verwendetes Material genaustens beschreiben (Hersteller und Typ
  - Netto-, Bruttopreise und Umsatzsteuer eindeutig aufführen
  - Bei Rabatten festlegen, ob diese auch für Zusatzleistungen gelten
  - Genau festlegen, zu welchen Arbeitsabschnitten Teilzahlungen zu erfolgen haben
  - Nie mit Zahlungen in Vorleistung gehen
  - Verbindlichen Fertigstellungstermin definieren und eine Verzugsentschädigung festlegen.
  - Gewährleistungszeitraum festlegen VOB oder BGB
  - Änderungen dürfen erst durchgeführt werden, wenn diese mit dem Bauherrn abgesprochen sind und schriftlich bestätigt werden
  - Mehrkosten wegen Änderungen sind schriftlich im Vorwege anzuzeigen und zu benennen
- 

# Checkliste Kellerbau

- Werden Referenzadressen ausgehändigt, um sich von der Qualität überzeugen zu können?
  - Ausführliches Ausstattungsgespräch mit Protokoll
  - Werden Erd- und Erschließungsarbeiten aufgeführt? Wer führt sie durch?
  - Schriftliches Abnahmeprotokoll bei Fertigstellung?
  - Keine Vorauszahlungen leisten!
- 

# Checkliste Abnahme

- Datum der Abnahme
- Bezeichnung der Baumaßnahme
- Name des/der Bauherren
- Adresse der Baustelle
- Bauvertragsnummer
- Bezeichnung des Vertrags und Nebenverträge
- Teilnehmer der Abnahme
- Datum Baubeginn und Bauende
- Mängelpunkte (sep. Liste)
- Abnahme erteilt (ja/nein)
- Beseitigung der Mängel bis/durch wen
- Beginn der Gewährleistung
- Ende der Gewährleistung
- Unterschrift Auftraggeber

- Unterschrift Auftragnehmer
  - Unterschrift Architekt
- 

## Checkliste Fertigstellung

- Fertigstellungsanzeige ans Bauamt schicken
  - Schornsteinfeger informieren
  - Gebäudeeinmessung
- 

## Checkliste Sicherheit

- Haustüren sollten der Widerstandsklasse ET1 angehören
  - Türzargen sollten fest in der Wand verankert sein
  - Türgriffe sollten verstärkt sein
  - Ist ein Blindschlitz vorhanden, der ein Öffnen der Tür mit einer Scheckkarte verhindert?
  - Sind Türbeschläge innen verschraubt?
  - Liegen die Türscharniere innen?
  - Hat die Außentür eine Türbandsicherung?
  - Hat der Zylinder einen Kernziehschutz?
  - Läßt sich der Riegel mindestens 2 mal schließen?
  - Reicht der Riegel mindestens 1cm in das Schließblech?
  - Auch die Kelleraußentür sollte den selben Richtlinien wie der Haustür entsprechen
  - Sind die Gitterroste der Lichtschächte gesichert?
  - Können die Fenstergriffe abgeschlossen werden?
  - Sind Rolläden gegen Hochschieben gesichert?
- 

## Instandsetzungszeiträume

Für die Instandhaltung der eigenen Immobilie sollte man sich früh genug Gedanken machen. Hier eine Liste mit möglichen anfallenden Reparaturen.

### 5 - 15 Jahre

- Textile Fußbodenbeläge
- Fassadenanstrich

### 15 - 30 Jahre

- Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Heizkessel und Heizthermen
- Verglasungen außen
- Dacheindeckung bei Flachdächern

## 30 - 50 Jahre

- Dachpfannen
  - Kamin
  - Außentüren und Fenster
  - Außenputz
  - nicht textile Fußbodenbeläge
  - Sanitärinstallationen
  - Heizungsinstallationen
- 

# Checkliste Umzug

Im ganzen Baustress auch noch den Umzug managen kann ganz schön an den Nerven zerren.

## Adressänderung bekannt geben

- Arbeitgeber
- Arbeitsamt wg. Kindergeld, BAföG
- Arzt
- Geldinstitut(e)
- Kreditkartengesellschaft
- Einwohnermeldeamt
- Finanzamt
- GEZ
- Kfz-Zulassungsstelle
- Krankenkasse
- Mobiltelefonanbieter
- Nachsendeauftrag bei der Post
- Schule/Kindergarten
- Stadtwerke
- Telefongesellschaft
- Internetprovider
- Verein(e)
- Versicherung(en)

## Vorbereitende Maßnahmen

- Umzugsurlaub beantragt?
- Sind genügend Umzugshelfer vorhanden und früh genug informiert worden?
- Welche Schönheitsreparaturen müssen in der alten Wohnung erledigt werden?
- Ablesetermin Wasser/Strom
- Ggf. Babysitter für den Umzugstermin organisieren
- Ggf. Haustiersitter organisieren
- Existiert ein Möbelstellplan für die neue Wohnung?
- Wertvolle Gegenstände im Hausrat extra packen und selbst transportieren
- Packen der Notausstattung: Essen, Getränke, Toilettenpapier, Erste-Hilfe-Set etc.
- Die unwichtigsten Dinge zuerst packen
- Zerbrechliches oben in der Umzugskarton packen und gesondert kennzeichnen

- Umzugskisten beschriften
- Evt. eine Sondergenehmigung beim Ordnungsamt für den Umzugswagen (Parkplatz) beantragen
- Pflanzen vor dem Umzug kräftig gießen
- Von Altlasten befreien und aussortieren
- Bei Eigenumzug den LKW frühzeitig bestellen und abholen
- Ausreichend Kartons besorgen, Sackkarre, Tragegurte
- Übergabetermin mit dem Vermieter abstimmen

### **De-/Montage**

- Was im Ganzen durch Türen passt, sollte nicht demontiert werden und in einem Stück transportiert werden.
- Kleinmöbel so lassen wie sie sind. Nur Regalböden und Glastüren entfernen. Schubladen drin lassen
- Griffe abschrauben und innen wieder anschrauben
- Immer nur ein Möbelstück auf einmal demontieren
- Alle nicht fest mit dem Möbelstück verbundene Teile entfernen
- Schrauben und Beschläge eines Möbelstücks in einer Tüte sammeln.
- Sind Einzelteile und größere Möbel(stücke) beschriftet?
- Bei der Montage auf der Unterseite Paketklebeband kleben. Schont den Boden und erleichtert das Schieben.
- Immer nur ein Möbelstück auf einmal montieren
- Die Montage eines Möbels in umgekehrter Reihenfolge der Demontage durchführen

### **Der Umzug**

- Sind Getränke und Essen für den Umzug vorhanden
- Möbelstellplan im neuen Heim aushängen.
- Gas- und Wasser abgedreht?
- Hauptsicherung aus?
- Briefkasten leer?
- Namensschilder entfernt?
- Zählerstände notiert? (Gas, Strom, Wasser)
- Zählerstände ins Übergabeprotokoll vom Vermieter bestätigen lassen!
- Wohnungsschlüssel übergeben und quittieren lassen
- Werkzeugkoffer dabei?
- Katzen ganz zum Schluss in die bezogene Wohnung holen

---

## **Geldwerte Tipps**

Wer baut hat zwar Geld, allerdings kein Geld zu verschenken. Hier ein paar Tipps mit denen sich einige Euros sparen lassen.

### **Zinsfestschreibung**

Je länger die Zinsfestschreibung vereinbart wird, desto günstiger ist die Finanzierung. Das hört sich erst einmal widersprüchlich an, ist es aber aus finanzieller Sicht nicht wirklich. Bei Ablauf von 10 Jahren und einer angenommenen Tilgungsrate von 2% bleibt immer noch eine

Restschuld von 75% übrig. Sollte nach 10 Jahren der Zinssatz um nur 2% steigen, steigt somit der Tilgungssatz über die ursprüngliche Rate.

Ein weiterer Vorteil einer Festschreibung auf 15 Jahre ist der, dass nach 10 Jahren der Kreditvertrag einseitig vom Kreditnehmer mit einer Frist von 6 Monaten gekündigt werden kann. Das lohnt sich dann, wenn zu diesem Zeitpunkt der Zinssatz niedriger ist als vor 10 Jahren.

---

### **Maklergebühren vermeiden**

Viele Gemeinden bieten Grundstücke direkt an. Teilweise gibt es sogar vergünstigtes Bauland für Familien mit Kinder. Solche Grundstücke sind erheblich günstiger als von Maklern oder Bauträger. Bei den Baubehörden können die aktuellen Bebauungspläne eingesehen werden. Hier ist dann ersichtlich wo Bauland ausgewiesen ist.

---

### **Bauträgerbindung an das Grundstück vermeiden**

Wer ein Grundstück über einen Bauträger kauft verschenkt bares Geld.

Wer selbst ein Grundstück kauft bezahlt nur die Grunderwerbsteuer auf das unbebaute Grundstück. Besteht jedoch eine Bauträgerbindung für das Grundstück wird die Grunderwerbsteuer so berechnet, als ob dieses bereits bebaut ist.

---

### **Baustrom sparen**

Baustrom ist einige Cent pro kW/h teurer als Hausstrom. Bei dem Einsatz der vielen stromfressenden Baugeräte kommt hier eine stolze Summe an Stromkosten zusammen. Wer sparen möchte sollte möglichst schnell den Zählerkasten setzen lassen. Dies ist in der Regel dann möglich, wenn das Haus bzw. der Raum, wo der Zählerkasten installiert werden soll, abschließbar ist. Neben dem teuren Baustrom fällt dann auch die relativ teure Miete für den Baustromkasten weg.

---