Frank Littek

Richtig sparen beim Bauen

Der clevere Ratgeber für den preisgünstigen Hausbau

Bau-Rat: BLOTTNER

Richtig sparen beim Bauen

Reihe: Bau-Rat

Frank Littek

Richtig sparen beim Bauen

Der clevere Ratgeber für den preisgünstigen Hausbau

4. überarbeitete Auflage

EBERHARD BLOTTNER VERLAG

Dieses Buch erscheint in der Reihe „**Bau-Rat:“**

Der Autor:
Frank Littek, Jahrgang 1962, ist Wirtschaftswissenschaftler und arbeitet seit vielen Jahren als Journalist und Buchautor. Von ihm sind zahlreiche Sachbücher erschienen, die sich zu einem großen Teil mit den Möglichkeiten, als Verbraucher Geld zu sparen, beschäftigen. Mit dem „Abenteuer Hausbau“ ist er bestens vertraut. Das eigene Wohnhaus wurde 2002 bezogen.

Der Autor bedankt sich für fachkundigen Rat bei den Architekten
Dieter Bloch, Frithjof Höltge und Klaus Höltge.

Der Verlag bedankt sich für die Abbildung auf dem Buchumschlag bei der Firma Bau-Fritz GmbH & Co., seit 1896 (Erkheim/Allgäu).

4. überarbeitete Auflage

Bibliografische Information Der Deutschen Bibliothek:
Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwertung der Texte und Bilder, auch auszugsweise, ist ohne Zustimmung des Verlages strafbar. Dies gilt auch für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmung und die Verarbeitung mit elektronischen Systemen sowie die Vermittlung über Internet. Die in diesem Buch enthaltenen Ratschläge und Informationen sind sorgfältig erwogen und geprüft. Eine Garantie hierfür kann jedoch nicht übernommen werden. Eine Haftung des Autors oder des Verlages für Personen-, Sach- und Vermögensschäden ist ausgeschlossen.

Herstellung: DTP-Studio R. Studt, Taunusstein
Umschlaggestaltung: Britta Blottner
Druck: fgb · Freiburger Graphische Betriebe, Freiburg im Breisgau

© 2004, Eberhard Blottner Verlag GmbH · D-65232 Taunusstein
ISBN 3-89367-102-1 / Printed in Germany

Inhaltsverzeichnis

Bauen - Sparpotential ohne Grenzen 7

Beträchtliche Sparmöglichkeiten bei der Finanzierung 9

Haushaltsführung und Planung der Finanzen 12
Systematisch sparen 18
Vorgehen bei der Planung: Budgets bilden 19
Wie viel Kredit erhält man für welche monatliche Rate 29
Die Dauer der Zinsfestschreibung 30
Nebenkosten und kein Ende 33
Variantenvielfalt: Häufig Nachteile für den Kunden 38
Unterschiedliche Verrechnungsmodelle für Guthabenzinsen 40
Die Zuteilung 40
Pluspunkt: Die Zinsen beim Bausparen 42
Der Staat spart mit 42
Sicherheiten 43
Schnelle Rückzahlung 44
Verlässliche Planungsgrundlage 44
Sondertilgungen 45
Nachteile 45
Die Zwischen- und Vorfinanzierung 45
Die konjunkturelle Lage spielt eine wichtige Rolle 47
Bausparen im Vergleich 48
Auf die richtige Strategie kommt es an 50
Die Eigenheimzulage 54
Die richtige Steuerstrategie 57
Öffentliche Fördermittel 61

Der Grundstückskauf 64

Checkliste Grundstückssuche 64
Was baulich bei der Suche zu beachten ist 65
Beim Grundstückskauf an die Anlage des Hauses denken 66
Die Bodenbeschaffenheit 67
Auflagen 68
Erschließung 68
Was rechtlich bei der Suche zu beachten ist 69
Viel Geld für ihre Arbeit: Makler 74
Weitere Wege zum Grundstück 82
Bauen ohne eigenen Grund und Boden: Erbbaurecht 84
Der Kaufabschluss beim Grundstückskauf 88

Der Bau des Hauses 92

Checkliste Raumbedarf 92
Sparmöglichkeiten bei jeder Planungsvariante 93
Das Sparpotential 98
Checkliste Zusatzkosten 102
Klauseln und das Kleingedruckte 104
Zusammenarbeit mit einem Architekt/Planer 108
Durch Ansatz der „richtigen“ Honorarzone sparen 115
Wie man an die Baugenehmigung kommt 120
Jeder Quadratmeter kostet: Sparen beim Grundriss 123
Kosten- und Nutzen: Baustoffe, Technik, Installationen 130
Sparen durch geschicktes Baumanagement 139

Auftragsvergabe an Handwerker 145

Regeln für die Zusammenarbeit 145
Die Abnahme 148
Gewährleistung 149
Grenzen von Schwarzarbeit und Nachbarschaftshilfe 150

Versicherungen rund ums Haus und das Bauen 151

Bauherrenhaftpflichtversicherung 151
Bauwesenversicherung 152
Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung 152
Wohngebäudeversicherung 153
Hausratversicherung 154
Rechtsschutzversicherung 157

Mit den richtigen Verhandlungstechniken sparen 158

Preise, Rabatte und viele Vorteile für clevere Kunden 158
Partnerschaftlich argumentieren 160
Techniken für die erfolgreiche Verhandlung 161
Angebotspakete schnüren 164
Verhandlungstaktiken im Umgang mit der Bank 165

Preisagenturen – professionelle Sparhelfer 167

Kleines Lexikon der Finanzierungsbegriffe 169

Stichwortverzeichnis 179

Bestandsaufnahme:

Bauen – Sparpotential ohne Grenzen

Richtig sparen beim Bauen - wer diesen Satz hört, denkt in den meisten Fällen daran, auf der eigenen Baustelle mit anzupacken. Zu recht. Das Engagement kann dabei ganz unterschiedlich weit reichen: Vom völligen Selbstbau des Hauses in gänzlicher Eigenregie bis hin zur Übernahme kleinerer Arbeiten wie dem Verlegen von Teppichen oder dem Tapezieren in Eigenarbeit. Dazwischen gibt es viele, viele mögliche Zwischenstufen - beim Typenhaus genauso wie beim Eigenheim vom Architekten. Letztlich gilt in jedem Fall die Regel: Jeder nach seinen Fähigkeiten und Kenntnissen. Entsprechend der eingebrachten Arbeitsleistung fällt auch die erzielte Ersparnis aus. Sie reicht von 5.000 €, die eigentlich jeder Bauherr durch die Übernahme leichter Arbeiten erzielen kann, bis über 50.000 €, die sich durch den weitgehenden Selbstbau des Hauses realisieren lassen.

Fünfstellige Beträge können aber auch in einem Bereich erzielt werden, der meist vernachlässigt wird: der Finanzierung des Hauses. Durch eine ungünstige Vor- oder Zwischenfinanzierung, eine schlechte Kombination der Finanzierungsinstrumente oder schlicht ungünstige Zinskonditionen kommen schnell 10.000 €, 15.000 € oder sogar mehr zusammen, die der Bauherr durch ein geschickt geschnürtes Finanzierungspaket hätte sparen können. Nur allzu oft steht die Höhe der monatlichen Raten zu sehr im Vordergrund, werden darüber hinaus aber die tatsächlichen Kosten, der Preis, der für die Finanzierung unter dem Strich zu zahlen ist, nicht ausreichend berücksichtigt. Schuld daran ist nicht zuletzt auch die Finanzierungsmaterie selbst, die in ihrer Unübersichtlichkeit, scheinbaren Kompliziertheit und der Überfrachtung mit Fachbegriffen ganz wesentlich dazu beiträgt, den Bau eines Eigenheimes zu einem der letzten Abenteuer für einen Mitteleuropäer werden zu lassen. Dabei sind die Sachverhalte eigentlich gar nicht so schwierig gelagert. Bei genauer Beschäftigung mit den einzelnen Finanzierungsinstrumenten zeigt sich recht schnell, wie einfach und logisch sie im Grunde funktionieren - so verständlich, dass die Verworrenheit von so manchem

Beratungsgespräch in der Bank im Nachhinein schon als absichtlich bewertet werden muss.

Einsparungen am Bau durch Eigenleistungen sind nur durch Mühe und Arbeit zu erreichen. Aber der Einsatz lohnt sich. Einsparungen bei der Finanzierung lassen sich dagegen vergleichsweise einfach erzielen. Das sollte bedenken, wer vielleicht am Anfang die - auch dafür nötige - Mühe des Vergleichs von Konditionen und des Erwerbs der Grundkenntnisse scheut. Auch dieses Engagement aber zahlt sich unter dem Strich in klingender Münze aus. Beide Möglichkeiten zusammen - und noch einige zusätzliche Tricks und Kniffe - machen letztlich die Kunst des Sparens beim Bauen aus. Und die zu beherrschen, ist für jeden Bauherrn heute wichtiger denn je, wie der Blick auf die sich verschlechternden Rahmenbedingungen in Politik, Finanzwirtschaft und Steuergesetzgebung zeigt.

Engagement lohnt sich:

Beträchtliche Sparmöglichkeiten bei der Finanzierung

Kein Zweifel: Der Bau eines Hauses ist für die meisten Familien das größte finanzielle Vorhaben, das sie jemals angehen werden. Allein durch Größe und Umfang dieses Projektes gibt es nicht „den Königsweg des Sparens“, sondern eine Vielzahl von möglichen Ansätzen, die so effektiv wie möglich ausgenutzt werden sollten. Die Bandbreite reicht hierbei von einem möglichst großen, dabei aber gleichzeitig auch klug geplanten Einsatz von Eigenleistungen über die sorgfältige Planung des Hauses und seinen Detaillösungen, bis hin zur richtigen Verhandlungstechnik beim Einkauf von Baumaterialien. Je nach individuellen Stärken und jeweiligen Ansprüchen an das Haus, werden die Spartechniken in jedem Einzelfall anders aussehen. Ein Bereich, bei dem man durch geschickte Planung und Engagement sehr viel Geld sparen und im Gegenteil auch „in den Sand setzen“ kann, ist die Finanzierung. Wem ist das nicht bei Planung und Abschluss der entsprechenden Verträge bewusst? Trotzdem stellt gerade die Finanzierung vielleicht den Bereich dar, bei dem von vielen Bauherren die meisten Sparmöglichkeiten verschenkt werden - und das, obwohl entsprechende Fehler sich eigentlich relativ leicht vermeiden lassen.

Dazu einige kurze Beispiele, die bewusst nicht spektakulär ausgewählt wurden und in der Zwangsversteigerung münden, sondern den alltäglichen, „kleinen“ Geldverlust durch finanzielle Planungsdefizite aufzeigen.

Beispiel 1:

Eine Familie hat gebaut. Für das Eigenheim wurde unter anderem ein Kredit in Höhe von 100.000 € aufgenommen. Die Zinsen sind für zehn Jahre festgelegt und liegen bei sieben Prozent, die Tilgung bei einem Prozent, so dass sich eine Monatsrate von 666 € ergibt. Nach zehn Jahren wird die Restschuld noch 85.576 € betragen. Nun hätte die Familie auch die Eigenheimzulage, die sie jährlich in Höhe von 4.090 € vom Staat bekommt und 2002 beantragt hat, als regelmäßige Sondertilgung die Abzahlung einer größeren Kreditsumme auf einen Schlag -

für acht Jahre in den Kredit einbringen können. In diesem Fall würde die Restschuld nach zehn Jahren nur noch bei 34.313 € liegen.

Beispiel 2:

Wieder hat eine Familie gebaut. Um das dafür nötige Geld zu beschaffen, wurde unter anderem ein Kredit aufgenommen. Ein Bausparvertrag mit einer Bausparsumme von 50.000 € war seit langem vorhanden, statt dem Mindestguthaben in Höhe von 20.000 € aber erst 15.400 € darauf eingezahlt. Die Finanzierungsberatung erfolgte in einer Bank. Deren Angebot ignorierte den Bausparvertrag wegen der ausstehenden Fälligkeit. Ein Darlehnsvertrag mit zehnjähriger Zinsbindung wurde vereinbart. Damit konnte der Bauherr bauen. Und wahrscheinlich wird die Finanzierung auch in Zukunft funktionieren. Gleichzeitig hätte man aber auch den Bausparvertrag einbeziehen können. Bei einer Soforteinzahlung von 4.600 € wäre dieser - so hatte es die Bausparkasse zuvor errechnet - nach einem Jahr zuteilbar gewesen. Für dieses eine Jahr Wartezeit hätte der Bauherr einen Zwischenkredit mit einer Laufzeit von einem Jahr und festen Zinsen aufnehmen können. Der Unterschied zum ausschließlichen Bankdarlehn: die Zinsen. Wäre der Bausparvertrag - auch mit Zwischenfinanzierung - einbezogen worden, hätte der Kunde rund 2.500 € gespart. Grund: Die zu diesem Zeitpunkt deutlich niedrigeren Zinsen des Bauspardarlehns. Weiterer Nachteil der ausschließlichen Bankfinanzierung: Nach Zuteilung lag das Guthaben des ungenutzten Bausparvertrages einfach brach. Zwar hätte man es theoretisch auch dann noch für eine Sondertilgung verwenden können. Doch gerade das ist bei den meisten Hypothekendarlehn vor Ablauf der Zinsbindung, die in diesem Fall bei zehn Jahren liegt, meist vertraglich ausgeschlossen.

Die offensichtlichste Sparmöglichkeit bei der Finanzierung des Hauses stellen die Zinsen dar. Das liegt auf der Hand. Geld ist im Prinzip eine Ware. Und der Preis, den der Kunde zahlen muss, wenn ihm eine Bank die Ware Geld leiht, sind die Zinsen. Gerade das Gefühl für deren Höhe geht vielen Kunden angesichts der langen Laufzeiten bei den entsprechenden Verhandlungen in der Bank verloren. Und die Finanzberater drängen sich, während sie mit dem Nominalbetrag, dem Auszahlungsbetrag, der Tilgungsdauer, dem Beleihungswert und der Beleihungsgrenze jonglieren, mit den entsprechenden Ergebnissen auch nicht gerade auf. Deshalb sollen an dieser Stelle die Summen einmal aufgezeigt werden.

Beispiel 3:

Wer ein Darlehn von 125.000 € bei einem Nominalzins von 7 Prozent und einer Tilgung von 1 Prozent aufgenommen hat, zahlt 172.927 € Zinsen über eine Laufzeit von fast 30 Jahren. Angenommen sei dabei, dass der Zinssatz stets 7 % beträgt und die Annuität bis zum Ende der Laufzeit die gleiche Höhe behält. Einmal angenommen, der Kredit von 125.000 € wäre nicht zu einem Zinssatz von 7 Prozent sondern zu 6,5 Prozent aufgenommen worden. Bei diesem „kleinen" Unterschied hätte der Bauherr 166.399 € an die Bank zu zahlen. Die Differenz: Fast 6.528 €. Bei einer weiteren Senkung des Nominalzinses auf 6 Prozent würden unter dem Strich „nur" 159.487 € an Zinsen zu zahlen sein. Zinssenkungen lassen sich in der Bank durch entsprechende Verhandlungen realisieren. Alternativ können Unterschiede bei den Nominalzinsen natürlich auch durch den Vergleich verschiedener Geldinstitute ausfindig gemacht werden. Dabei ist aber zu beachten, dass die Nominalzinsen nur einen Kostenfaktor darstellen. Daneben sind auch andere Aspekte wie die Bearbeitungsgebühren oder Verrechnungszeitpunkte der Tilgung zu berücksichtigen.

Gerade bei der Finanzierung des Eigenheims kann man viel Geld sparen. Nötig dafür ist aber ein gewisses Engagement gerade beim Einstieg in die Materie, der Interessenten aber von den Beratern der Bausparkassen, Banken und Sparkassen nicht gerade leicht gemacht wird.

Folgt man den „Beratungsgesprächen" vieler vermeintlicher Fachleute in den Banken, gewinnt man oft den Eindruck, ein geradezu nebulöses Fachgebiet vor sich zu haben, aus dem sich der Bauherr und Laie - will er sich nicht vollständig blamieren - am besten schnellstens gedanklich zurückzieht und in die Hände des vorgeblichen Fachmanns begibt. Das ist aber keine gute Idee. Denn mit der fachlichen Qualifikation vieler Finanzberater in Banken, Sparkassen und Bausparkassen steht es nicht zum Besten, wie die Stiftung Warentest bereits mehrfach durch entsprechende Testgespräche festgestellt hat. Dabei wurde den Bankberater unter anderem eine Aufgabe gestellt, die sie auch alltäglich bei der Beratung von Bauherren bewältigen müssen: Ein Finanzierungsangebot für einen Hausbau zu erstellen und dabei vorhandenes Eigenkapital, einen Bausparvertrag, eine Lebensversicherung und einen Sparbrief mit einzubinden. Im Ergebnis übersahen die Berater wesentliche Nebenkosten und ermittelten die Kreditsumme zu gering oder ließen Eigenkapital in die Finanzierung einfließen, das in der Praxis gar nicht zum entsprechenden Zeitpunkt vorhanden war. Andere Berater rieten zur

Kündigung des beinahe zuteilungsfähigen Bausparvertrages oder ließen das Geld des Sparbriefes völlig unberücksichtigt. In der Folge hätten die Kunden die so entstandenen Finanzierungslücken durch zusätzliche Kredite zu einem späteren Zeitpunkt überbrücken müssen. Im harmlosen Fall wäre das für sie teuer geworden. Im schlimmsten Fall hätte es den Zusammenbruch der gesamten Finanzierung zur Folge gehabt. Gerade beim „Zusammenbau" der Finanzierung für das eigene Haus gilt also: Engagement und möglichst gute Informationen über Kredite, Bausparverträge, Konditionen, Tilgungen und Laufzeiten zahlen sich aus.

Die genannten Beispiele sollten aufgezeigt haben, dass der pfiffige Bauherr hierbei leicht fünfstellige Beträge einsparen kann. Die für Information und Engagement aufzubringende Zeit lohnt sich also.

Hilfreich in der Vorbereitung: Haushaltsführung und Planung der Finanzen

Das geplante Bauvorhaben hat finanziell - grob gesprochen - im Prinzip zwei Ebenen. Zunächst ist da die Seite des Geldbedarfs. Das zu errichtende Haus kostet eine bestimmte Summe Geld. Auf der andere Seite - der Beschaffungsebene - muss dieses Geld irgendwo aufgetrieben werden. Das klingt simpel. Ist es aber natürlich - wie jeder weiß, der sich mit der Finanzierung seines Hauses herumplagt - natürlich nicht. Das liegt zu einem Großteil an der Vielzahl der Faktoren, die auf der Bedarfs- wie auch der Beschaffungsebene berücksichtigt werden müssen. Werden auf der Bedarfsebene wichtige Kostenpunkte wie die Gartenanlage oder Erschließungskosten nicht berücksichtigt, entsteht im Endeffekt eine finanzielle Lücke. Und die kommt dem Bauherrn in der Regel teuer. Genauso schlimm sind Fehler, die auf der Beschaffungsseite gemacht werden. Mit dem finanziellen Bedarf, der genauen Auflistung der Punkte, die für die Errichtung des Hauses zu kalkulieren sind, beschäftigen sich spätere Kapitel. Hier soll zunächst von der Beschaffungsseite die Rede sein. Diese macht nicht aus Zufall den Anfang. Sie muss auch bei der realen Finanzplanung für das eigene Haus am Anfang der Überlegungen stehen. Den Ausgangspunkt aller weiteren Planungen für das Eigenheim sollte immer die Analyse der eigenen finanziellen Möglichkeiten bilden. Die erste Frage lautet: „Was können wir uns leisten." Sie steht vor der Frage „Was wollen wir haben." Stehen die finanziellen Grenzen fest, kann auf diesem Fundament das Haus geplant werden.

Kein Buch mit sieben Siegeln: Haushaltsführung

Der erste Schritt bei der finanziellen Hausplanung ist damit auch ein Schritt Haushaltsplanung. Was heißt das? Ganz einfach: Es muß ermittelt werden, was die eigene Haushaltsführung Monat für Monat kostet. In Zusammenhang mit den vorhandenen Einnahmen ergibt sich die Summe, die für die Finanzierung des gewünschten Hauses aufgewandt werden kann.

Eine ausschließliche, allein funktionierende Lösung für die Erfassung der Haushaltskosten gibt es nicht. Letztlich wird jeder Haushalt seine eigene Variante finden müssen. Einige Gemeinsamkeiten sollten aber in jedem Fall beachtet werden. So macht es Sinn, die eigenen Ausgaben in fixe und variable Kosten zu unterteilen.

Bei den fixen Kosten handelt es sich um Ausgaben, die immer wieder in fester Höhe auf die Familie zukommen, also zum Beispiel die Miete. Sie sollten in einer kleinen Aufstellung einmal aufgelistet werden. Ein gesonderter Teil der fixen Kosten sind Ausgaben wie Versicherungen, Vereinsbeiträge und andere Zahlungen, die nicht regelmäßig auftreten, sondern vielleicht vierteljährlich oder auch nur einmal im Jahr. Diese können anteilig auf die anderen Monate des Jahres verteilt werden und lassen sich deshalb als Umlagekosten bezeichnen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit ist es sinnvoll, sie gesondert zu betrachten. Für diese Kosten lohnt sich die Anlage einer kleinen Tabelle für das ganze Jahr, aus der auf einen Blick ersichtlich ist, wann welche Zahlungen fällig werden. Eine solche Übersicht mindert auch den Überraschungseffekt, der immer dann entsteht, wenn wieder einmal „ohne Vorwarnung", meistens wenn die finanziellen Mittel ohnehin gerade knapp sind, die Rechnung für eine Versicherung in horrender Höhe ins Haus flattert. Für die Umlage auf die einzelnen Monate rechnet man die Jahreszahlungen zusammen und teilt sie durch zwölf. Auf diese Weise erhält man einen monatlichen Wert, der den anderen Kosten zugerechnet werden kann. Dieses Verfahren mag zunächst sehr theoretisch erscheinen, macht aber Sinn, da die entsprechenden Versicherungsleistungen ja auch Absicherung für das ganze Jahr bedeuten. Im übrigen ist es durchaus auch in der Praxis sinnvoll, jeden Monat auf einem Sparbuch entsprechende Rücklagen für die Fälligkeit der Umlagekosten anzulegen.

Bei den variablen Kosten handelt es sich um Ausgaben von wechselnder Höhe wie Geld für Lebensmittel und Kleidung. Diese variablen Kosten lassen sich nur schwer im Haushalt schätzen. Sie sollten regelmäßig notiert werden. Am besten macht man sich eine solche regelmäßige Buchführung zur Gewohnheit. Zu-

mindest aber sollte man die entsprechenden Kosten für einige Monate erfassen, um eine Basis für die Finanzierung des Hausbaus zu haben. Eine solche Auflistung der Zahlen bildet die wesentliche Basis, um einen Überblick über die finanzielle Situation zu erhalten. Und dieses Wissen wiederum ist Vorbedingung, um überhaupt sinnvolle Entscheidungen über Sparmaßnahmen, deren mögliches Potential oder eben auch die tragbare monatliche Belastung des Haushaltes durch Kreditabzahlungen zu treffen. Gleichzeitig sollte ein entsprechendes Erfassungssystem sich vom Umfang wie auch vom zeitlichen Aufwand her in vernünftigen Rahmen bewegen. Wie also lassen sich nun die Ausgaben idealerweise auflisten? Den Anfang macht dazu am besten ein kleines Notizbuch oder ein Kalender. Hier trägt man schlicht und einfach die täglichen Ausgaben ein. Die genaue Vorgehensweise bleibt dabei jedem selber überlassen. Entscheidend ist, dass für jeden Tag die ausgegebenen Geldbeträge und die Warenbezeichnungen, für die das Geld ausgegeben wurde, notiert werden. Für viele Menschen hat es sich als besonders praktikabel erwiesen, dieses gleich nach dem jeweiligen Einkauf zu tun. Andere setzten sich jeden Abend fünf Minuten hin und listen die Zahlen kurz auf.

Es spricht nichts dagegen, diese Notizen handschriftlich zu machen. Beim Erfassen der Ausgaben ist es nicht nötig, allzu detailverliebt zu sein. Sinn der Notizen ist, am Monatsende zu sehen, wie hoch die Ausgaben für die verschiedenen Warengruppen waren. Dazu reicht es zum Beispiel nach dem Großeinkauf aus, die Ausgabe für „Lebensmittel“ zu notieren. Niemand braucht nach „Mehl, Milch und Bananen“ zu differenzieren. Neben den „Lebensmitteln“ haben sich in der Praxis Kategorien wie Benzin, Autoreparaturen, Kleidung, Körperpflege, Wohnung, Zeitungen, Bücher, Porto, Schreibtisch und Hobbys als sinnvoll erwiesen.

Jedem ist es natürlich freigestellt, für eigene Ausgaben und Vorlieben auch ergänzende oder ganz neue Rubriken hinzuzufügen. Wer viele und teure Hobbys pflegt, möchte vielleicht mehr Details notieren und kann entsprechend in „Modelleisenbahn“ und „sonstige Hobbys“ differenzieren, wer weniger liest führt Zeitschriften und Bücher zu „Literatur“ zusammen.

Beim Aufschreiben der notierten Ausgaben im Notizheft bleibt es natürlich nicht. Die Zahlen sollen in jedem Monat ausgewertet werden und fließen dafür in eine Monatsübersicht ein. Dabei handelt es sich im Grunde um nichts anderes als eine Tabelle, in der die notierten Zahlen jeden Tages übernommen und

zusammengerechnet werden. Wenn auch theoretisch möglich, so ist es nicht besonders erfreulich, dieses an einem Tag jeweils zum Monatsende zu tun, da dann der in die Tabelle einzutragende Zahlenberg doch eine beträchtliche Größe erreicht haben kann.

Als sehr gutes Hilfsmittel bietet sich spätestens jetzt der Computer an, wenn die Zahlen nicht ohnehin auch schon im PC erfasst wurden. Es gibt zahlreiche Software-Programme, die extra für die Erfassung der Haushaltskosten ausgelegt sind. Aber auch „neutrale" Kalkulationsprogamme können leicht dafür genutzt werden. Für die Monatsübersicht ohne PC eignen sich ein Block, ein Ordner oder auch eine Kladde sehr gut. Entsprechende Vordrucke gibt es auch im Schreibwarenhandel zu kaufen.

Zusammengefasst steht jetzt für die Erfassung der Kosten folgendes Instrumentarium zur Verfügung:

Kostenerfassung:

	Erfassung der fixen Kosten
+	Erfassung der variablen Kosten
+	Umlagekosten
=	**Gesamte Ausgaben**

Wie könnte jetzt die Erfassung der einzelnen Ausgabengruppen aussehen? Folgende Aufstellung mag als Muster gelten und ist beliebig individuell abwandelbar:

Fixe Kosten:

- ❑ Miete
- ❑ Nebenkosten
- ❑ Strom, Gas, Wasser bei direkter Abrechnung
- ❑ Kredit

= **Summe der fixen Kosten**

Variable Kosten:

Transport/Mobilität

- ❑ Benzin
- ❑ Taxi
- ❑ Parken
- ❑ Mietwagen
- ❑ Öffentliche Verkehrsmittel/Bahn
- ❑ Flugtickets
- ❑ Kfz-Reparaturen/Wartung

= **Summe Transport/Mobilität**

Lebensunterhalt

❏ Lebensmittel
❏ Essen gehen
❏ Kleidung
❏ Körperpflege
❏ Wohnung: Unterhalt, Möbel,Hausrat, Garten
= **Summe Lebensunterhalt**

Hobbys

❏ Zeitungen
❏ Bücher
❏ Porto
❏ Schreibtisch
❏ Fotos
❏ Geschenke
❏ Kino / Kunst / Musik / Theater
❏ Urlaub
❏ Spiele
❏ Sport
❏ Musik
= **Summe Hobbys**

Sonstiges:

❏ Telefon/Internet
= **Summe gesamte variable Ausgaben**

Umlagekosten:

Aufteilung nach Monaten: Januar, Februar etc. Zu jedem Monat werden die Ausgaben eingetragen. Das können sein:

❏ Lebensversicherung
❏ Haftpflichtversicherung
❏ Kfz-Versicherung 1
❏ Kfz-Versicherung 2
❏ Hausratversicherung
❏ sonstige Versicherungen
❏ Vereinsbeiträge
❏ Rundfunkgebühren
❏ Kfz-Steuer
❏ geschätzte Nachzahlung Wohnungsnebenkosten
❏ Mitgliedsbeiträge zum Berufsverband
❏ Zeitungsabo
= **Summe der Umlagekosten pro Jahr**

geteilt durch 12 = Anteil der Umlagekosten an den monatlichen Ausgaben.

Die entsprechenden Tabellen legt man sich - ob nun am PC oder in einer Kladde - für jeden Monat an. Die Angaben für die fixen Kosten und für die Umlagekosten müssen einmal erfasst werden und bleiben dann für lange Zeit unverändert. Mehr Engagement verlangen die variablen Kosten, bei denen - empfohlenerweise - wöchentlich die Ausgaben in die Tabelle eingetragen werden. Es ist weiter sinnvoll, sich einmal zum Monatsende hinzusetzen und die Zahlen zu einem Monatsergebnis auszurechnen. Auf einen Blick läßt sich dann ablesen, wieviel Geld im Monat ausgegeben wurde, wie hoch der Anteil der unveränderlichen, festen Kosten und wie groß der Posten der variablen Ausgaben ist. Die Aufstellung gibt außerdem Auskunft über die Höhe der Kosten für Lebensmittel, Benzin, Hobbys und der anderen Ausgabengruppen.

Das Ergebnis der entsprechenden Übersichten überrascht oft bei der ersten Auswertung. Grund ist, dass kaum jemand in allen Bereichen seine realen Kosten realistisch einschätzt. Meistens werden zum Beispiel die Kosten für Hobbies viel zu hoch vermutet, für das Auto und auch Lebensmittel dagegen zu niedrig angesetzt.

Um insbesondere bei den variablen Kosten verlässliche Daten über die Höhe der eigenen Ausgabe zu erhalten, sollte man die Erfassung der Ausgaben zumindest über einige Monate andauern lassen. Im Idealfall erfasst man seine finanzielle Situation im Haushalt ständig mit einem solchen System. Ergänzend zu den Ausgaben sollten natürlich auch die Einnahmen aufgelistet werden. Um den - dann schon recht guten - Überblick über die finanzielle Situation zu vervollständigen, fehlen nur noch folgende Aspekte: Sparguthaben und Schulden. Beide Bereiche lassen sich auch recht unkompliziert in kurzen Tabellen erfassen, in denen auch in monatlichen Schritten auf den Sparguthaben der Zuwachs, bei den Verbindlichkeiten die Reduzierung notiert wird.

Was geschieht jetzt weiter mit den Zahlen und Fakten?

Zunächst einmal stellt die Einnahmenlinie in jedem Fall auch immer die Obergrenze für die möglichen Ausgaben dar. Idealerweise liegt der Grenzwert sogar noch niedriger, da ja in jedem Jahr auch besondere Kosten anfallen - insbesondere der Urlaub - die im Grunde auch auf alle Monate zu verrechnen sind. Es muss also in jedem Monat noch genug „Luft“ über den Ausgaben sein, um Geld für größere Zahlungen, die einmal im Jahr fällig sind, ansammeln zu können. Die dafür nötigen Gelder sollen als Rücklagen bezeichnet werden.

Beispiel:

Es stehen monatlich als Einkommen 2.250 € netto zur Verfügung. Der geplante Urlaub soll 2.500 € kosten. An sonstigen außergewöhnlichen Kosten sind 500 € zu erwarten. Insgesamt fallen 3.000 € an, für die Rücklagen gebildet werden müssen. Auf 12 Monate verteilt sind das je 250 €. Die monatliche Obergrenze für die Ausgaben liegt demnach - unter Berücksichtigung der nun ermittelten Rücklagen - bei 2.000 €.

Innerhalb dieser Grenze dürfen also fixe, variable und auch Umlagekosten liegen.

Wer größere Beträge mit dem Urlaubs- oder Weihnachtsgeld erwarten kann, hat durch diese Sonderzuzahlungen natürlich etwas mehr Reserve, um die Einmalzahlungen abzufedern.

Beispiel:

Die Ausgabengrenze im eben genannten Fall lag bei 2.000 €. Gibt es jetzt zusätzliche Einnahmen in Höhe von 1.200 € pro Jahr zum Beispiel als Urlaubsgeld, so sind das auf zwölf Monate verrechnet 100 € pro Monat. In diesem Fall liegt die monatliche Obergrenze für die Ausgaben also bei 2.100 €.

Systematisch sparen

Damit steht jetzt die finanzielle Ausstattung des eigenen Haushaltes fest. Auf dieser Basis kann systematisch die Finanzierung des geplanten Hauses werden. Im Idealfall beginnt man damit schon bei der Bildung des Eigenkapitals, wie es als Voraussetzung für die Finanzierung des eigenen Hauses zur Verfügung stehen muss.

Einmal angenommen, das Wunschhaus soll geschätzt 200.000 € kosten. Eine grobe Regel besagt, dass mindestens 20 Prozent des Preises als Eigenkapital vorhanden sein sollten. 20 Prozent - 40.000 € - sind damit ein Sparziel, das schon lange, bevor das eigentliche Bauvorhaben angegangen wird, feststeht. Einmal angenommen, 10.000 € sind bereits als Spargeld vorhanden, 10.000 € geben die Eltern dazu, bleiben also 20.000 €, die es anzulegen gilt. Wichtig ist jetzt der Zeitrahmen. Stehen für das Sparen fünf Jahre oder - umgerechnet - 60 Monate zur Verfügung, beträgt die Sparrate rund 333 € pro Monat. Auf Zinsen wurde verzichtet, um das Beispiel einfach zu halten. Sie würden das Eigenkapital erhöhen, was nur gut wäre. Beträgt die Obergrenze für die monatlichen Ausgaben wie im oben durchgerechneten Beispiel 2.100 €, so sind davon jetzt 333 € abzuziehen, denn dieses Geld wird ja in Zukunft per Dauerauftrag auf den entsprechenden Sparverträgen angelegt. Damit sinkt die Ober-

grenze für die monatlichen Ausgaben auf 1.767 €. Diese Marge darf im Haushalt nicht überschritten werden.

Vorgehen bei der Planung: Budgets bilden

Mit Hilfe der so gewonnenen Zahlen kann jetzt die Haushaltsführung auf eine sehr systematische Basis gestellt werden. Dazu wird das Geld, welches zur Verfügung steht, auf die einzelnen Ausgabenposten verteilt. Der Ist-Zustand bei den einzelnen Kosten ist ja bekannt. Jetzt geht es darum, die Soll-Kosten oder das Budget festzulegen, also zu schauen, wie die vorhandenen Mittel ausgegeben werden sollen. In diesem Fall stehen noch 1.767 € zur Verfügung. An den Fixkosten wird sich zunächst nicht viel machen lassen. Diese liegen - einmal angenommen - bei 767 €. Bleiben also noch 1.000 € übrig. 150 € monatlich müssen für die Umlagekosten zurückgelegt werden. Es verbleiben 850 €. Diese Summe kann für die variablen Ausgaben verwendet werden. Sie stellt den monatlichen Etat dar. Mit dem Geld heißt es auszukommen, denn mehr ist nicht da. Die 850 € werden dazu jetzt auf die einzelnen Ausgabenposten in der Tabelle der variablen Kosten übertragen. Die Beträge stellen die jeweils maximale Ausgabenhöhe dar. Um die Zahlen immer im Blick zu haben, empfiehlt sich der Eintrag direkt in die Monatsübersicht - in einer Extra-Spalte oder -zeile. Das könnte dann - zum Beispiel in der dritten Woche eines Monats - so aussehen wie in der auf der nächsten Seite folgenden Tabelle dargestellt.

Wenn jetzt Woche für Woche die real angefallenen Ausgaben eingetragen werden, sieht man auf einen Blick, wie nah oder entfernt noch der Maximum-Wert ist. Das gewählte Beispiel zeigt in diesem Fall: Man hat noch Reserven. Entweder kann für den Rest des Monats noch kräftig Geld ausgegeben oder das gesparte Geld auf ein Sonderkonto „geparkt“ werden.

Damit liegt nun auch das Instrumentarium fest, um die Obergrenze für mögliche Kredite festzulegen, wenn die Ansparphase vorübergeht und der Bau des Hauses näherrückt. Die aufgenommenen Darlehn werden in Zukunft für den Haushalt, der sie aufgenommen hat, fixe Kosten darstellen. Sie müssen natürlich so bemessen sein, dass sie sich vom vorhandenen Einkommen abdecken lassen. Da nun bei allen vorhandenen Ausgabengruppen die tatsächlich auf den Haushalt zukommenden Kosten bekannt sind, dürften darüber hinaus keine finanziellen Überraschungen mehr auf die Bauherrnfamilie zukommen.

Ausgabenart	Ausgaben/Stand	Maximum
	€	€
Benzin	46	70
Parken	8	15
Autoreparaturen	0	40
Fahrkarten	8	26
Lebensmittel	189	367
Essen gehen	33	77
Kleidung	50	51
Körperpflege	20	26
Wohnung	15	51
Zeitungen	10	15
Bücher	9	26
Porto	5	15
Schreibtisch	8	10
Hobbys	26	61
Summe	**427**	**850**

Wie sehen die Zahlen in dem Beispielfall aus:

333 € spart der Haushalt monatlich an, um Eigenkapital für den Hausbau zu bilden. Diese 333 € entfallen nach Aufnahme der Kredite. Die fixen Kosten betragen vor dem Bau des Hauses 767 €. Die Miete macht davon 600 € aus. Diese entfällt ebenfalls. Dabei stehen jetzt für die Finanzierung 933 € zur Verfügung. Große Reserven sind damit nicht vorhanden. Gleichzeitig kann der Lebensstandard aber auch uneingeschränkt aufrecht erhalten werden. So sind zum Beispiel immer noch 2.500 € für den Urlaub einkalkuliert. Sollte es aus irgendwelchen Gründen für die Familie eng werden mit der Finanzierung, ließen sich hier Sparreserven mobilisieren.

Eigenkapital, Anspartechniken und Muskelhypothek

Man kann es drehen und wenden wie man will: Ohne Eigenkapital sollte man den Bau eines Hauses nicht in Angriff nehmen. Angebote, wie sie beizeiten in Zeitungsanzeigen zu lesen sind oder von windigen Finanzberatern gemacht werden, die eine 100prozentige Finanzierung ohne Eigenkapital anbieten, sind schlicht unseriös, weil zu riskant, mit zu hohen monatlichen Abzahlungen verbunden und - vor allem - unter dem Strich mit sehr viel höheren Finanzierungskosten verbunden, als wenn mit genügend Eigenkapital finanziert worden wäre. Was aber ist genü-

gend? Mindestens zwanzig Prozent der gesamten zu erwartenden Kosten sollten über Eigenkapital abgedeckt werden, lautet eine Regel für die Finanzierung des Hausbaus. Je höher das Eigenkapital ist, um so geringer werden anschließend zusammengenommen die Kosten für die Finanzierung des Hauses sein. Auf sehr sicheren Füßen steht eine Finanzierung, wenn der Anteil des Eigenkapitals 30 Prozent beträgt, ein 40prozentiger Anteil ist noch besser. Die positiven Konsequenzen eines möglichst hohen Eigenkapital-Anteils sollen einmal anhand eines kleinen Beispieles verdeutlicht werden.

Beispiel:

Einmal angenommen, die Gesamtkosten für den Bau des Hauses betragen 200.000 €. Wie sehen jetzt die Finanzierungskosten aus, wenn im ersten Fall 20 Prozent, also 40.000 € und im zweiten Fall 40 Prozent, 80.000 €, Eigenkapital vorhanden sind? Bei der ersten Variante müssen 160.000 € fremdfinanziert werden, bei der zweiten 120.000 €. Um das ganze Modell nicht unnötig zu verkomplizieren soll einfach einmal davon ausgegangen werden, dass das Fremdkapital als Hypothek bei der Bank aufgenommen wird. Der Zinssatz beträgt 5 Prozent, die Tilgung 1 Prozent. Es wird angenommen, dass der Zinssatz und die Höhe der Annuität über die gesamte Laufzeit gleich bleiben. Im ersten Fall sind insgesamt 184.731 € an Zinsen zu zahlen. Im zweiten Beispiel fallen 138.584 € Zinsen an. Der Unterschied: 46.183 €.

Sparen lohnt sich also, besonders dann, wenn es darum geht, Eigenkapital für den Hausbau zu mobilisieren. Die Finanzierungskosten machen auch deutlich, dass es immer lohnenswert ist, den Eigenkapitalanteil wenn möglich durch mögliche finanzielle Zuschüsse aus dem Familienkreis zu erhöhen. Leider ist das Ansparen von Geld eine recht mühselige Angelegenheit und - das liegt im Wesen des Sparens begründet - immer mit einem gewissen Konsumverzicht verbunden. Grundsätzlich sollte von daher möglichst frühzeitig vor dem Hausbau mit dem Ansparen von Geld für das Eigenkapital begonnen werden. Dabei ist die Sparrate gleichzeitig realistisch im Rahmen der eigenen Haushaltsführung mit einem festen monatlichen Satz einzuplanen, so dass die Kontinuität der Sparleistungen gewährleistet wird. Hierfür bietet sich ein Dauerauftrag an, der monatlich einen festen Betrag zum Sparen verwendet. Bei der Anlage des Geldes selbst sollte auf risikoreiche Anlageformen wie die Spekulation mit Aktien verzichtet werden. Anzustreben ist eine sichere und dabei möglichst hohe Verzinsung. Eine klassische Sparform dürfte für

die meisten Bauherren dabei der Bausparvertrag darstellen. Die Zinsen in der Sparphase sind allerdings normalerweise nicht besonders attraktiv, einmal abgesehen von absoluten Niedrigzinsphasen, wo sich dieses Bild wandeln kann. Dafür kommt der Bausparer in den Genuss eines zinsgünstigen Darlehns und staatlicher Fördermittel. Beim Bausparvertrag sollte allerdings die zeitliche Planung stimmen, denn ein nicht zuteilungsreifer Vertrag muss zwischenfinanziert werden und steht nicht als Eigenkapital zur Verfügung. Wenig attraktive Zinsen bietet auch das klassische Sparbuch, wobei es um so besser aussieht, je langfristiger das Geld angelegt wird. Auch hier muss allerdings der zeitliche Rahmen sorgfältig abgesteckt werden, denn ansonsten werden möglicherweise Vorschusszinsen fällig. Attraktive Renditen bieten Investmentfonds, in denen man bei Banken und Sparkassen sein Geld anlegen kann.

Durch den Kauf eines entsprechenden Investmentzertifikates erwirbt sich der Sparer einen Anteil am Vermögen eines Fonds, das sich zu einem Großteil aus Wertpapieren zusammensetzt. Da diese Wertpapiere in der Regel breit gestreut sind, ist das Risiko für den Sparer recht gering, er kann mit einer moderaten Rendite rechnen. Eine andere solide Anlageform - nur als weiteres Beispiel - sind Bundesschatzbriefe. Auch die Eigenleistung ist natürlich bei der finanziellen Kalkulation des Hausbaus zu berücksichtigen. Sie ersetzt Eigenkapital, in dem sie den Kapitalbedarf vermindert. Die Möglichkeiten reichen hier vom bloßen Tapezieren, Streichen und dem Verlegen des Bodenbelages mit einem Eigenanteil von 2.500 € bis zum weitgehenden Selbstbau des Hauses mit einem Eigenanteil von über 50.000 €. Was hierbei anzusetzen ist, wird im Kapitel über die verschiedenen Haustypen im einzelnen aufgezeigt. Rund 5.000 € sollten hierbei aber für jeden Bauherrn zu realisieren sein.

Bankdarlehn

Das Darlehn von der Bank ist sicher neben dem Eigenkapital und dem Geld von der Bausparkasse einer der wichtigsten Bausteine bei der Finanzierung des Eigenheimes. Wie schon aufgezeigt, lohnt es sich gerade beim Darlehn, über die Konditionen zu handeln. Das gilt natürlich insbesondere für die Zinsen. Es gilt aber auch für Gebühren oder die anderen vereinbarten Konditionen wie zum Beispiel den Zeitraum, in dem die Tilgungsverrechnung erfolgt. Aber der Reihe nach.

Wie schon erwähnt stellen die Zinsen die Bezahlung des Kunden für das ausgeliehene Geld dar. Ihre Höhe ist dementsprechend eine der wesentlichen Größen bei der Entscheidung für oder ge-

gen einen Kredit. Grundsätzlich muß dabei zwischen dem Nominalzinssatz und dem effektiven Zinssatz unterschieden werden. Der nominale Zins ist der Basiszins, den die Mitarbeiter einer Bank bei der Berechnung des Kredites einsetzen. Zusätzlich dazu werden dem Kunden aber auch noch Bearbeitungsgebühren und ähnliches in Rechnung gestellt. Dabei handelt es sich um reale Kosten, die der Kunde zu zahlen hat. Werden sie in die Berechnung mit einbezogen, spricht man vom Effektivzins. Da sich gerade bei den Bearbeitungsgebühren die Angebote der Banken und Sparkassen sehr voneinander unterscheiden können, ist der effektive Zins für den Vergleich von Darlehnsangeboten sehr viel besser geeignet als der Nominalzins.

Auch beim effektiven Zins sind einige Kosten, zum Beispiel Bereitstellungszinsen und Schätzkosten, noch nicht enthalten.

Bei der Festlegung der Zinsen gibt es im wesentlichen drei Möglichkeiten. Dazu gehört die Festschreibung der Zinsen für eine bestimmte Laufzeit des Darlehns, zum Beispiel zehn Jahre. Dann kann eine Änderung der Zinskonditionen nach einem oder mehreren bestimmten Zeiträumen erfolgen. In diesem Fall spricht man von einer Bedingungsanpassung. Und schließlich gibt es die Möglichkeit, dass sich der Zins je nach Marktbedingungen in der Höhe verändert. Dann handelt es sich um einen variablen Zins oder ein Darlehn mit Zeitgleitklausel. Neben den Zinsmodalitäten ist die Tilgung der zweite wichtige Hebel, mit dem die Konditionen eines Darlehns entscheidend gestaltet werden. Die Tilgung ist die eigentliche Rückzahlung des Darlehns. Hierbei gibt es im wesentlichen drei Varianten: Das Festdarlehn, das Abzahlungsdarlehn und das Annuitätendarlehn. Beim Abzahlungsdarlehn leistet der Kreditnehmer jährlich feste, vorher genau bestimmte Tilgungen von gleichbleibender Höhe, die jeweils zu einem bestimmten Zeitpunkt, zum Beispiel dem Jahresende, von den Schulden abgezogen werden. Dadurch sinkt natürlich von Jahr zu Jahr der Zinssatz, der sich ja an der geringer werdenden Restschuld orientiert. Das hat zur Folge, dass die Raten, die aus Zins und Tilgung bestehen, sich von der Höhe her verändern.

Tipp:

Auch wenn die Banken verpflichtet sind, die Bearbeitungsgebühr bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses zu berücksichtigen, haben sie dabei einigen Gestaltungsspielraum. So kann die Bearbeitungsgebühr auf die Gesamtlaufzeit des Kredites umgelegt werden. In diesem Fall sieht der effektive Jahreszins sehr viel besser aus, als wenn das Geldinstitut die Bearbeitungsgebühr auf den Zinsbindungszeitraum umlegt. Um Klarheit zu bekommen und auch, um die Vergleichbarkeit verschiedener Angebote zu gewährleisten, sollte man die Bank fragen, wie die Bearbeitungsgebühr in die Effektivzinsberechnung eingeflossen ist.

Beispiel:

Jahr	Restschuld, am Anfang des Jahres	Zinsen, z. B. 7 Prozent	Feste Tilgung	Jahresleistung
	€	€	€	€
1	100.000	7.000	6.000	13.000
2	94.000	6.580	6.000	12.580
3	88.000	6.160	6.000	12.160
4	82.000	5.740	6.000	11.740
5	76.000	5.320	6.000	11.320

Beim Festdarlehn handelt es sich um einen Kredit, der an einem bestimmten, bereits im Vorfeld definierten Endtermin mit einem Schlag getilgt wird. Da bei einem normalen Kredit mit jeder Rate immer Tilgung und Zinsen zu zahlen sind, kann bei einem solchen Modell die - zum Beispiel monatlich - zu zahlende Rate natürlich geringer ausfallen. Man spricht dann auch von einer Tilgungsaussetzung. Nur: Wie soll dann der Kredit am irgendwann kommenden Stichtag in einer Summe beglichen werden? Um das zu erreichen, wird dieses Modell sehr häufig mit dem Abschluss einer Lebensversicherung gekoppelt. Getilgt wird dann durch Auszahlung der Versicherungssumme. Die Finanzierung in Zusammenhang mit einer Lebensversicherung ist beim Immobilienerwerb eine durchaus verbreitete Form. Ihr ist - in Zusammenhang mit einer Festhypothek - ein eigenes Kapitel gewidmet. Für den Bauherrn hat aber eine andere Kreditform noch größere Bedeutung: Das Annuitätendarlehn. Bei einem solchen Darlehn bleiben für den Schuldner die Raten, die er - meist monatlich - zu zahlen hat, immer gleich. In diesen Raten sind gleichzeitig Tilgung und Zinsen enthalten. Das Verhältnis zwischen diesen beiden Bestandteilen ändert sich nun mit fortlaufenden Abzahlungen ständig, aber immer nur innerhalb der fest bleibenden Ratenhöhe.

Beispiel:

Die Darlehnssumme beträgt 100.000 €. Vereinbart sind 7 Prozent Zinsen und 1 Prozent Tilgung und die Verrechnung der Tilgungszahlungen zum Jahresende. Im ersten Jahr zahlt der Kreditnehmer 7.000 € Zinsen. Gleichzeitig tilgt er von seinem Darlehn 1.000 €. Pro Jahr hat er also 8.000 € abzuzahlen. Im zweiten Jahr sieht das schon anders aus. Wieder zahlt der Schuldner 8.000 €. So ist es schließlich vereinbart. Die 7 Prozent Zinsen bemessen sich aber nun nicht mehr an 100.000 € sondern an

99.000 €, denn um 1.000 € Tilgung hat sich seine Schuld ja im ersten Jahr vermindert. Der Zinsanteil im zweiten Jahr beträgt damit 6.930 €. Das sind immerhin 70 € weniger als im Jahr zuvor. Und diese 70 € werden jetzt als weitere Tilgung eingesetzt. Im zweiten Jahr beträgt die Tilgung also 1.070 €.

Im dritten Jahr bemessen sich die Zinsen an 97.930 € und betragen 6.855,10 €. Getilgt werden nun 1.144,90 €.

Die Tilgungsquote erhöht sich am Anfang sehr viel langsamer als am Ende der Tilgungszeit. Die Tilgung der ersten Hälfte der Schuld dauert sehr viel länger als die Tilgung der zweiten.

Normalerweise ist eine Anfangstilgung von 1 Prozent üblich. Sie führt zu Kreditlaufzeiten zwischen 27 und 30 Jahren und deckt sich mit den Wünschen der Kunden, die schlicht und einfach auf Grund ihres begrenzten Spielraumes bei den möglichen Raten nicht mehr tilgen können. Wer aber den finanziellen Spielraum zur Verfügung hat, kann durchaus in Erwägung ziehen, mit einer höheren Tilgung zu starten. Unter dem Strich wird dadurch - bei höheren monatlichen Raten wohlgemerkt - deutlich gespart.

Ein Beispiel soll das verdeutlichen:

Ein Darlehn von 100.000 € kostet mit einer Anfangstilgung von 1 Prozent und einem Zinssatz von 8 Prozent unter dem Strich 148.008 €. Beim gleichen Zinssatz, aber einer Anfangstilgung von 2 Prozent würde das Darlehn 101.849 € kosten.

Das Beispiel dürfte überzeugen. Damit wird auch eine der wichtigsten Finanzierungsregeln beim Hausbau deutlich. Sie lautet: Schuldenabbau hat höchste Priorität. Jeder Euro, der zusätzlich getilgt werden kann, spart unter dem Strich bei der Finanzierung Zinsen - und zwar kräftig. Als - nicht unwesentlicher - Randaspekt gibt eine größere Tilgung auch Sicherheit. Je mehr getilgt wird, um so eher ist der Kredit abbezahlt oder zumindest kräftig verringert. Mögliche zukünftige Engpässe zum Beispiel durch Arbeitslosigkeit oder sonstige Einkommensverluste lassen sich damit viel eher abfangen. Bei dem genannten Beispiel des Kredits von 100.000 € wurde davon ausgegangen, dass die Tilgung des Kredites einmal im Jahr verrechnet wird.

Diese Verrechnungsmethode hat aber für den Kunden finanzielle Nachteile. Bei dieser Art der Tilgungsverrechnung tilgt der Kunde sein Darlehn meist monatlich oder vierteljährlich durch Überweisung der regelmäßigen Raten, die Bank verrechnet die Tilgung aber nur einmal im Jahr, zum Beispiel zum Jahresende. Das ist natürlich für den Kunden nicht vorteilhaft, denn eine frühere Berücksichtigung seiner monatlichen Tilgungen würde ja auch schon innerhalb des Jahres seine Restschuld und damit die Zinsen senken.

Beispiel:

Zunächst die Abzahlung eines Kredites, wenn die Verrechnung der vierteljährlichen Tilgungszahlungen zum Jahresende erfolgt:
Kreditkonditionen: 120.000 € Kreditbetrag, Zinssatz 7 Prozent, anfängliche Tilgung 2 Prozent, Auszahlung am 01. Januar

Zeitpkt.	Restschuld	Rate	Tilgung	Zinsen
	€	€	€	€
31. März	120.000	2.700	600	2.100
30. Juni	120.000	2.700	600	2.100
30. Sept.	120.000	2.700	600	2.100
31. Dez.	120.000	2.700	600	2.100
		2.400	8.400	
31. März	117.600	2.700	642	2.058
30. Juni	117.600	2.700	642	2.058
30. Sept.	117.600	2.700	642	2.058
31. Dez.	117.600	2.700	642	2.058
			2.568	8.232
Summe			**4.968**	**16.632**

Nun die Abzahlung eines Kredites, wenn die Tilgungszahlungen monatlich erfolgen und sofort verrechnet werden:
Kreditkonditionen: 120.000 € Kreditbetrag, Zinssatz 7 Prozent, anfängliche Tilgung 2 Prozent, Auszahlung am 01. Januar

Zeitpkt.	Restschuld	Rate	Tilgung	Zinsen
	€	€	€	€
31. März	119.396,49	2.700	603,51	2.096,49
30. Juni	118.782,36	2.700	614,13	2.085,87
30. Sept.	118.157,42	2.700	624,93	2.075,07
31. Dez.	117.521,48	2.700	635,94	2.064,06
			2.478,51	8.321,49
31. März	116.874,35	2.700	647,13	2.052,87
30. Juni	116.215,82	2.700	658,53	2.041,47
30. Sept.	115.545,71	2.700	670,12	2.029,88
31. Dez.	114.863,79	2.700	681,91	2.018,09
			2.657,69	8.142,31
Summe			**5.136,20**	**16.463,80**

Nach zwei Jahren ist immerhin schon eine Differenz von 168,20 € aufgetreten. Über die gesamte Laufzeit des Darlehns entstehen dem Kunden durch die Verrechnung am Jahresende

Mehrkosten von 7.418,78 €. Bei dem sofort verrechneten Modell fallen Zinsen in Höhe von 112.734,47 € an, bei dem Modell mit jährlicher Berücksichtigung 120.153,25 €. Heute stellt die sofortige Verrechnung ein übliches Verfahren dar. Auch gegenwärtig berechnen Banken die Tilgungen auch noch jährlich oder vierteljährlich. Dann wird der finanzielle Nachteil, der dem Kunden dadurch entsteht, aber im effektiven Zinssatz einbezogen und tritt dadurch offen zutage. Das ist auch ein weiteres Beispiel dafür, warum beim Vergleich von Kreditkonditionen immer der effektive Zinssatz die Vergleichsbasis bilden sollte. Tilgungshöhe und Tilgungszeitpunkt sind also zwei Ansatzpunkte, mit denen die Kreditkonditionen beträchtlich verändert werden können. Das sollte bei den Verhandlungen mit der Bank berücksichtigt werden, bei denen nicht nur die Zinsen und Gebühren einen Ansatzpunkt zum Feilschen bieten. Werden die Tilgungen in einem Geldinstitut zum Beispiel jährlich verrechnet, kann der Kunde eine sofortige Verrechnung wünschen. Geht die Bank darauf ein, wird sie wahrscheinlich im Gegenzug versuchen, einen Zinsaufschlag durchzusetzen. Es ist eine Sache der Verhandlung, ob das gelingt oder nicht. Dabei sollte man bedenken, dass es in einem entsprechenden Gespräch in der Bank oder Sparkasse nie nur um eine Kondition geht. Zinshöhe, Gebühren und die Tilgung bilden immer nur einzelne Elemente eines Gesamtpaketes, über das verhandelt wird. Letztlich wird das Verhandlungsgespräch sehr wahrscheinlich für beide Seite mit einem - hoffentlich zufriedenstellenden - Kompromiss enden. Um diesen zu erreichen, und mit den einzelnen Elementen des Verhandlungspaketes zu „spielen", ist es aber wichtig, sie jeweils genau zu kennen und mögliche Veränderungen - wie eben beim Tilgungszeitraum geschildert - einschätzen zu können.

Hinweis:

Neben Zinsen, Gebühren und Tilgung gibt es dabei aber noch weitere Verhandlungsmöglichkeiten. Eine wird gerne von der Bank ins Spiel gebracht: Das tilgungsfreie Jahr, manchmal sind es auch mehrere. Dazu ist im Grunde nicht viel zu sagen. Eine solche Möglichkeit erscheint häufig gerade für den Beginn des Finanzierungszeitraums reizvoll, um die Höhe der monatlichen Raten möglichst gering zu halten. Unter dem Strich sind tilgungsfreie Jahre aber keine gute Lösung. Sie kosten den Bauherrn letztlich Geld. Bei einem tilgungsfreien Jahr bestehen die fälligen Raten nur aus Zinsen. Die Tilgung setzt erst später ein. Das bedeutet aber nur, dass die Kreditschuld länger auf einem hohen Level bleibt. Und da die Zinsen genau von diesem Niveau

aus errechnet werden, zahlt der Kreditnehmer mehr Geld an die Bank, als er sonst zahlen müsste. Von dieser Lösung ist abzuraten. Wer sie vermeintlich wählen muss, weil er sonst seinen Abzahlungen nicht nachkommen kann, hat sehr wahrscheinlich ohnehin zu knapp kalkuliert. Hier ist Vorsicht geboten. Das gesamte Finanzierungspaket sollte noch einmal überdacht werden.

Wie viel Kredit erhält man für welche monatliche Rate

Vor allen weiteren Überlegungen ist es zunächst interessant, sich einen Überblick über die Finanzierungsmöglichkeiten zu verschaffen. Ausgangspunkt ist dabei die Rate, die man monatlich leisten kann. In folgender Tabelle lässt sich ablesen, wie viel Kredit man dafür erhält.

Monatliche Rate bei 100 Prozent Auszahlung:

	Darlehn in €						
Zinssatz	50.000	75.000	100.000	125.000	150.000	175.000	200.000
4	208	312	416	521	625	729	833
4,5	229	344	458	573	687	802	916
5	250	375	500	625	750	875	1000
5,5	272	406	541	677	812	948	1083
6	292	437	583	729	875	1021	1166
6,5	312,5	469	625	781	937	1094	1250
7	333	500	666	833	999	1166	1332
7,5	354	531	708	885	1062	1240	1416
8	375	562	750	937	1125	1312	1500
8,5	396	594	791	990	1187	1385	1582
9	416	625	833	1042	1250	1458	1666
9,5	437	656	875	1094	1313	1531	1750
10	458	687	916	1146	1374	1604	1832
10,5	479	718,75	958	1198	1437	1677	1916

Monatliche Rate bei 100 Prozent Auszahlung:

	Darlehn in €					
Zinssatz	225000	250000	275000	300000	325000	350000
4	937	1041	1146	1250	1354	1458
4,5	1031	1145	1260	1375	1490	1604
5	1125	1250	1375	1500	1625	1750
5,5	1219	1354	1490	1625	1760	1895
6	1312	1458	1604	1750	1896	2041
6,5	1406	1562	1719	1875	2031	2187
7	1500	1665	1833	1998	2166	2331
7,5	1594	1770	1948	2124	2302	2478
8	1687	1875	2062	2250	2437	2625
8,5	1781	1978	2177	2373	2573	2769
9	1875	2083	2292	2499	2708	2916
9,5	1969	2188	2406	2625	2844	3063
10	2062	2290	2521	2748	2979	3206
10,5	2156	2395	2635	2874	3115	3353

Die Tilgung beträgt 1 Prozent

Die Dauer der Zinsfestschreibung

Die gesamte Abzahlung des Darlehns wird sehr wahrscheinlich einen Zeitraum von rund 30 Jahren in Anspruch nehmen. Für diesen Zeitraum werden natürlich nicht die Zinsen festgelegt. Übliche Festschreibungen belaufen sich auf fünf oder zehn Jahre, manchmal bieten Banken auch 15 Jahre an. Bis zum Ablauf dieser Frist sind Bank und Kreditnehmer an die Konditionen des Vertrages gebunden. Sondertilgungen und die Option einer frühzeitigeren Rückzahlung - zum Beispiel durch ein mögliches Erbe - müssen extra vereinbart werden. Nach Ablauf der Zinsfestschreibung wird dann über die Modalitäten erneut verhandelt. Natürlich ist auch die Aufnahme eines Kredites mit variablem Zins - also ohne Vereinbarung eines festen Zinssatzes möglich. Bei den gebotenen Möglichkeiten hat der Bauherr damit die Qual der Wahl, aber auch alle Chancen, sich ein wirklich individuelles Kreditpaket zu schnüren.

In einer Niedrigzins-Periode ist man natürlich gut beraten, den Zinssatz über einen möglichst langen Zeitraum festzuschreiben. Da sich in einer Volkswirtschaft, Konjunktur und das Zinsniveau immer zyklisch verhalten, folgt auf eine solche Phase immer wieder eine Zeitphase mit hohen Zinsen, wobei allerdings niemand genau vorhersagen kann, wann das der Fall ist. Mit sehr großer Wahrscheinlichkeit wird der Kreditkunde derzeit nach Ablauf der Zinsbindung den Anschlusskreditvertrag mit einem höheren Zinssatz abschließen müssen.

Eine Laufzeit von zehn Jahren, besser noch 15, sollte also angestrebt werden. Mittlerweile hat es am Markt sogar vereinzelt Angebote mit einer Zinsfestschreibung auf 20 Jahre gegeben. Für den Bauherrn schaffen diese langen Festschreibungszeiträume Sicherheit. Wie so häufig bei Finanzierungsaspekten rund ums Bauen gibt es aber auch hierbei wieder einen nachteiligen Faktor. Und das ist der Preis. Ein Darlehn mit einer Laufzeit von zehn Jahren hat einen Zinssatz, der - über den Daumen gesagt - rund 1 Prozent über dem Zinssatz eines Kredites mit fünfjähriger Festschreibung liegt. Legt man die Dauer der Zinsen gar auf 15 Jahre fest, ist noch einmal mit einem Aufschlag von ungefähr 0,4 Prozent zu rechnen. Das kann sich aber trotzdem rechnen, wenn auf lange Sicht mit einem deutlichen Zinsanstieg zu rechnen ist. Die Grenzen dabei verdeutlicht folgende Tabelle. Sie zeigt an, wann eine fünfjährige Zinsbindung günstiger ist, als eine für zehn Jahre:

Tipp:
Wer einen idealen Mittelweg zwischen Sicherheit und der Möglichkeit zu sparen anstrebt, kann die gesamte Finanzierungssumme auch splitten. So bietet sich ein Mix aus jeweils einem Drittel, zu fünf, zehn und 15 Jahren Zinsbindung an. Zinserhöhungen treffen bei einem solchen System immer nur einen Teil des Finanzierungspaketes. Gleichzeitig ist immer noch ein gewisses Sparpotential vorhanden. Die Nachfrage nach entsprechenden Angeboten stellt auch eine gute Möglichkeit dar, Entgegenkommen und Kompetenz der Finanzberater in den Banken und Sparkassen zu testen und gegebenenfalls die Angebote verschiedener Anbieter miteinander zu vergleichen.

	effektiver Zinssatz für 10 Jahre					
	7	7,2	7,4	7,6	7,8	8
für 5 Jahre						
6	8,57	9,11	9,67	10,24	10,81	11,41
6,2	8,25	8,79	9,34	9,9	10,47	11,05
6,4	7,93	8,47	9,01	9,56	10,12	10,7
6,6	7,62	8,14	8,68	9,23	9,78	10,35
6,8	7,31	7,83	8,36	8,9	9,44	10,01
7	7	7,51	8,03	8,57	9,11	9,66

Stiftung Warentest, Finanztest 5/96

Wie ist jetzt diese Tabelle zu lesen? Ganz einfach. In der linken Spalte findet man den Zinssatz für ein Darlehn, das auf fünf Jahre festgeschrieben ist. In der oberen Zeile befinden sich die Vergleichswerte für ein Darlehn mit einer Zinsbindung von zehn Jahren. Einmal angenommen, ein Darlehn hat einen Zinssatz von 6,8 Prozent bei einer Laufzeit von fünf Jahren. Alternativ wird ein Kredit mit zehnjähriger Bindung für 7,8 Prozent offeriert. Dann ist die fünfjährige Variante günstiger, so lange die Anschlussfinanzierung zu einem effektiven Zinssatz unter 9,44 Prozent gelingt.

Die Entscheidung zwischen kurz- oder längerfristiger Bindung stellt also immer ein Rechenexempel dar. Und: Sie ist auch eine Frage der persönlichen Risikomentalität. Denn so schön übersichtlich sich auch anhand der Tabelle der mögliche Vorteil einer kurzfristigen Zinsbindung verdeutlichen lässt, stellt doch der Zins der Anschlussfinanzierung immer nur eine Annahme dar. Das sollte man nie vergessen. Es ist nie auszuschließen, dass die Zinsen innerhalb von fünf Jahren kräftiger anziehen werden als zunächst angenommen. Deshalb an dieser Stelle der Rat: Wer ohnehin knapp kalkuliert, sollte lieber auf Nummer sicher gehen und sich für die langfristige Zinsbindung entscheiden, wenn aktuell ein niedriges Niveau vorliegt. Wer finanzielle Reserven in seiner Kalkulation hat, kann sich auf eine kurzfristigere Bindung einlassen - und dabei sparen. Das durch die niedrigeren Zinsen eingesparte Geld sollte dabei am besten gleich wieder für eine höhere Tilgung eingesetzt werden, wie es auch in der Tabelle, die im übrigen gleiche Ratenhöhe bei fünf- oder zehnjähriger Dauer annimmt, unterstellt wurde.

Hinweis:

In welchen Zeiträumen sich die Zinssätze verändern, lässt

sich an folgenden Angaben der Deutschen Bank über die Entwicklung der Effektivverzinsung von Hypothekenkrediten bei fünfjähriger Festschreibung abschätzen. Demnach lag im Sommer 1998 der durchschnittliche Zinssatz bei 5,53 Prozent. Im Dezember 1997 waren es noch 6,08 Prozent. Im Januar 1991 registrierten die Banken Zinsen in Höhe von 9,96 Prozent, im April 1988 waren es wiederum nur 6,19 Prozent, zu dieser Zeit ein Tiefpunkt nach einer langen Talfahrt von 11,91 Prozent im September 1981. Weitere Eckdaten davor: Der Mai 1978 mit 6,20 Prozent und der Mai 1974 mit 10,55 Prozent.

Darlehn mit variablem Zinssatz bieten die größte Flexibilität, wenn es geht, möglich ist, Sondertilgungen in der Finanzierung zu berücksichtigen. Ein entsprechendes Darlehn kann jederzeit innerhalb von drei Monaten gekündigt und zurückgezahlt werden. Gleichzeitig ist der Kreditnehmer aber einem erheblichen Zinsrisiko ausgesetzt. Sie sind von daher eher für Verbraucherkredite, weniger für langfristig planende Bauherrn geeignet, da sie die Finanzierungskosten zu unberechenbar machen.

Tipp:
Wer auf sehr schnelle Tilgungsmöglichkeiten Wert legt, sollte statt dessen Sondertilgungen in seinem festgeschriebenen Darlehn vereinbaren. Das wird von den Beratern häufig nicht unbedingt gerne gemacht, ist aber letztlich eine Verhandlungssache, die ja ebenfalls im Vergleich verschiedener Finanzierungsangebote eine Rolle spielen kann.

Die Möglichkeit von Sondertilgungen sollte im Kreditvertrag festgehalten werden. Vereinbart man mit dem Kreditinstitut eine Obergrenze - zum Beispiel 2.600 € pro Jahr, - wird auch diese Obergrenze schriftlich fixiert. Dabei sollte ausdrücklich erwähnt sein, dass bei der Zahlung von Sondertilgungen keine Vorfälligkeitsentschädigung erhoben wird.

Aber nicht nur der Nominalzinssatz, Tilgungsmöglichkeiten, Disagio und die Laufzeiten bilden wichtige Elemente des Kredites. Ganz wesentlich sind Nebenkosten, mit denen die Kunden der Banken und Sparkassen gleich in einer erstaunlich breiten Palette konfrontiert werden. In dieser Hinsicht scheint es für die Kreativität der Geldinstitute keine Grenzen zu geben. Ein Teil der Nebenkosten ist im effektiven Zinssatz berücksichtigt. Dazu gehören die Bearbeitungsgebühren, das Disagio und Vermittlungsprovisionen, sofern sie denn bestehen. Nicht im effektiven Zinssatz berücksichtigt sind Schätzkosten, Bereitstellungszinsen, Teilauszahlungszuschläge und Kontoführungsgebühren. Da mittlerweile jeder Kreditnehmer weiß, dass er weniger auf den nominalen Zinssatz als auf den effektiven beim Vergleich der Kreditangebote achten muß, kassieren viele Banken und Sparkassen große Beträge bei den Nebenkosten, die nicht im effektiven Zinssatz berücksichtigt sind. Trotz teilweise hoher Zusatzkosten sieht dann der effektive Jahreszins im direkten Vergleich

häufig sehr gut aus.

Für den Kreditnehmer ist es unter dem Strich völlig egal, ob er ein volles Prozent der Darlehnssumme für Bearbeitungsgebühren bezahlt oder für Schätzkosten. Für die Bank nicht, ist sie doch um ein möglichst vorteilhaftes Erscheinungsbild des effektiven Jahreszinssatzes bemüht. Wer Kreditangebote einholt, sollte sich also ausdrücklich auch die Konditionen für die zusätzlichen Nebenkosten nennen lassen.

Nebenkosten und kein Ende

Was verbirgt sich nun hinter den einzelnen Nebenkosten? Da ist zunächst die Schätzpauschale. Dieses Geld muss der Kunde dafür zahlen, dass das Geldinstitut den Beleihungswert seines Objektes schätzt. Die Kosten: Zwischen 0,2 und 0,5 Prozent der Darlehnssumme.

Beispiel:

Um es in einem Geldbetrag zu nennen: Bei einem Darlehn von 100.000 € sind es 500 €. Es gibt Banken, die auf diese Gebühr verzichten - insbesondere auf Nachfrage der Kunden.

Auch wenn die Geldinstitute Zinsen dafür bekommen, dass sie das Geld an den Kunden verleihen, bedeutet das noch nicht, dass nicht zusätzlich noch Gebühren für die Führung des Kundenkontos - die Kontoführungsgebühren - kassiert werden. Auch hierbei werden die Kreditnehmer kräftig zur Kasse gebeten. 50 € pro Jahr fallen locker an. In 30 Jahren sind das immerhin 1.500 €.

Steht der Kredit bereit, kann ihn der Kunde aber noch nicht verwerten, kassieren die Geldinstitute Bereitstellungszinsen. Üblich sind folgende Regelungen: Es werden Bereitstellungszinsen ab dem dritten Monat nach Darlehnszusage in Rechnung gestellt. Oft fallen aber auch schon Bereitstellungszinsen ab dem zweiten Monat - oder, anders definiert, nach 60 Tagen an. Wer also am 10. Februar 2001 seinen Darlehnsvertrag unterschreibt, müsste ab dem 11. April 2001 Bereitsstellungszinsen zahlen, wenn er bis dahin den Kredit nicht abgerufen hat. Die Höhe beträgt normalerweise 3 Prozent p. a. - pro anno, also pro Jahr. Monatlich werden demnach 0,25 Prozent berechnet. Gerade für den, der baut, haben Bereitstellungsgebühren große Bedeutung, werden doch die Geldbeträge des Darlehns oft nicht auf einen Schlag, sondern entsprechend dem Baufortschritt benötigt. Hier muss die zeitliche Abstimmung zwischen Finanzierung und Bauzeiten funktionieren. Ansonsten wird unnötiges Geld verschwendet. Die Optimie-

rung der Zeitabstimmung geht bis zur Abgabe des Bauantrages, was im entsprechenden Kapitel ausführlich erläutert wird. Wie sieht die Berechnung der Bereitstellungszinsen in der Praxis aus?

Beispiel:

Aufgenommen wird ein Kredit in Höhe von 100.000 €, der Vertrag wird am 10. August 2001 geschlossen, die Bereitstellungsfrist beträgt 60 Tage. Am 10. November wird die erste Summe von 50.000 € vom Bauherrn abgerufen, am 1. Februar 2002 der zweite Betrag von 50.000 €. Zunächst einmal muss der Kreditnehmer Bereitstellungszinsen für den Zeitraum vom 09. Oktober bis 09. November zahlen. Basis ist der volle Kreditbetrag in Höhe von 100.000 €. Für den Zeitraum vom 10. November bis 31. Januar steht immer noch die Hälfte des Kreditbetrages auf Abruf bereit. Hierfür sind ebenfalls Bereitstellungszinsen zu zahlen. Was kommt damit jetzt auf den Bauherrn zu? Der erste Zeitraum, in dem Bereitstellungszinsen angefallen sind, umfasst genau einen Monat. Damit fallen 250 € an. Der zweite Zeitraum umfasst 93 Tage. Drei Prozent Zinsen pro Jahr auf 50.000 € sind 1.500 €. Diese Summe wird jetzt anteilig auf die Tage verteilt, wobei Rechenbasis 360 Tage pro Jahr sind. Daraus ergeben sich für 93 Tage rund 387,50 € Bereitstellungszinsen. Damit fallen insgesamt 637,50 € Bereitstellungszinsen an.

Tipp:
Bei vermeintlichen Sonderangeboten im Bereich der Bereitstellungszinsen ist Vorsicht geboten. Gerne wird in der Bank das Angebot gemacht, einmalig 0,75 Prozent zu zahlen und damit von allen weiteren Bereitstellungszinsen befreit zu sein. Was das in dem Beispielfall bedeutet hätte, ist leicht auszurechnen. 0,75 Prozent von 100.000 € sind 750 € - also mehr als ohne „Sonderangebot" herausgekommen wären.

Nicht akzeptieren sollte der Kunden die gelegentlich anzutreffende Praxis, wenn Banken zusätzlich zu Bereitstellungsgebühren auch noch Teilauszahlungszuschläge kassieren. Bis der Kredit voll ausgezahlt ist, hat der Bauherr dann einen meist einprozentigen Zuschlag auf den bereits ausgezahlten Darlehnsbetrag zu zahlen. Eine andere Möglichkeit für zusätzliche Kosten, mit denen der Bauherr sich möglicherweise vor Auszahlung des Kredites auseinandersetzen muss, entstehen durch die Beleihungsgrenzen, die von Bank zu Bank unterschiedlich sein können. Üblicherweise werden bis rund 80 Prozent des Beleihungswertes einer Immobilie finanziert. Bei einigen Geldinstituten gibt es aber interne Grenzen, so zum Beispiel 60 Prozent. Soll der vom Kunden gewünschte Betrag größer sein, wird ein Aufschlag auf den Zins berechnet. Die übliche Höhe sind 0,1 bis 0,3 Prozent auf die gesamte Darlehnshöhe. Zuweilen wird der Aufschlag auch nur für den Teil des Darlehns, der beispielsweise 60 Prozent übersteigt, geltend gemacht. Dann liegt die Höhe zwischen 0,3 und 0,75 Prozent.

Diese Zuschläge sind ein Punkt, auf den man den Finanzberater des Geldinstitutes vor Abschluss des Kreditvertrages ansprechen sollte. Die Palette möglicher Nebenkosten ist damit bei der Kreditaufnahme recht umfassend geworden - auch über die Ne-

Tipp:
Es spricht nichts dagegen, über die Höhe der Bereitstellungszinsen mit der Bank zu verhandelt. Und lässt sich das bei der Höhe - wie wohl in den meisten Fällen, da die Bereitstellungszinsen weitgehend standardisiert sind - nicht machen, ist doch zumindest der Zeitpunkt, von dem an Bereitstellungszinsen fällig werden, frei festlegbar. Wären Bereitstellungszinsen im oben angeführten Beispiel erst ab dem siebten Monat fällig gewesen, hätte der Kunde immerhin 637,50 € sparen können.

benkosten, die bereits im effektiven Jahreszins enthalten sind, hinaus. Um beim Beratungsgespräch in der Bank nicht den Überblick zu verlieren, kann die folgende Aufstellung hilfreich sein, die zum einen mögliche Kostenfaktoren und Bedingungen eines Kredites auflistet, zum anderen einen guten Überblick über die üblichen Kreditkonditionen bietet und sich schließlich sehr gut zum Vergleich der Angebote verschiedener Geldinstitute eignet.

Kreditkonditionen
Name des Instituts:
Berater:
Telefon:
Fax:
Kreditsumme:
Auszahlung in Prozent:
Disagio:
Nominalzins in Prozent:
Tilgung:
Zeitpunkt der Tilgungsverrechnung:
Bearbeitungsgebühren:
Vermittlungsprovisionen:
Effektivzins in Prozent:
Ratenhöhe:
Möglichkeit von Sondertilgungen:
Vorfälligkeits-entschädigungen:
Schätzkosten:
Bereitstellungszinsen (Höhe):
Bereitstellungszinsen (ab wann?):
Teilzahlungszuschläge:
Kontoführungsgebühren:
Zinserhöhung durch Übersteigen bestimmter Grenzen beim Beleihungswert:
sonstige Kosten oder Gebühren:
Gesamtsumme aller Kosten für den Kredit:
Restschuld am Ende der Zinsbindung:

Wenn der Kredit vorzeitig abgelöst wird

Wer bei einer Bank ein Grundschulddarlehn aufnimmt, tut dieses meist mit einer sehr langfristigen Perspektive. Ausgesprochen teuer wird es, falls - warum auch immer - der Kredit vorzeitig freigegeben werden soll. Dann verlangen die Banken eine sehr hohe Vorfälligkeitsentschädigung. Und diese wird oftmals in der Praxis viel zu hoch bemessen. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) in einem Musterurteil deutlich gemacht. Auf Grund einer Scheidung musste ein junges Ehepaar sein Haus verkaufen. Das zuvor aufgenommene Grundschulddarlehn - Zinsfestschreibung zehn Jahre - war erst zwei Jahre alt und sollte vorzeitig freigegeben werden. Dafür verlangte die Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung von rund 18 Prozent der ausstehenden Restschuld. Auf die ohnehin gebeutelten Ex-Partner kam damit eine Summe von 24.031 € zu. Sie zogen vor Gericht. Und dieses befand letztlich (Aktenzeichen: XI ZR 267/96), dass eine Hypothekenbank nicht jeden beliebigen Preis als Vorfälligkeitsentschädigung verlangen darf, besonders dann nicht, wenn dieser sich schon scharf den Grenzen der Sittenwidrigkeit nähert. Die Geldinstitute dürfen statt dessen nur einen Ausgleich für die Nachteile, die ihnen durch die vorzeitige Ablösung entstehen, verlangen. In einem anderen Urteil befanden die Richter sogar eine Höhe von zehn Prozent für die Vorfälligkeitsentschädigung für zu hoch (Aktenzeichen: XI ZR 197/96). In diesem Fall hatte ein Unternehmen - eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts - weitere Kredite benötigt. Die wollte ihr die bisherige Hausbank aber nicht geben. Also wandte sich die Geschäftsleitung an ein anderes Geldinstitut. Dieses war zur Vergabe neuer Gelder bereit, allerdings unter der Bedingung, alle anderen Kredite übernehmen zu können. Wie hoch genau die Vorfälligkeitsentschädigung ausfallen darf, die von der Bank berechnet werden kann, muss von Fall zu Fall ermittelt werden. Einen pauschalen Satz dafür gibt es nicht. Ein Disagio, das der Bauherr bei Vertragsabschluß geleistet hat, braucht die Bank ihm bei der vorgezogenen Ablösung eines Kredites allerdings nicht zu erstatten. Kassiert das Geldinstitut aber eine Vorfälligkeitsentschädigung muss sie diese mit dem Disagio verrechnen.

Bausparfinanzierung

Der Bausparvertrag ist sicher „der Klassiker“ bei der Finanzierung des Eigenheimes, auf den kaum ein Bauherr verzichtet. Das ist auch richtig so, denn die Bausparfinanzierung bietet einige Vorteile, die der Bauherr im Rahmen seines Finanzierungspa-

ketes nutzen sollte. Gleichzeitig beinhaltet diese Finanzierungsform aber auch einige Nachteile, die einen Einsatz als alleiniges Mittel der Geldbeschaffung nicht sinnvoll machen. Zunächst aber zu Grundsätzlichem: Bei der Bausparfinanzierung spart der Kunde zunächst einige Jahre Geld bei einer Bausparkasse an, um dann zu einem späteren Zeitpunkt ein Darlehn zu erhalten. Dieses Darlehn wird mit dem bis dahin angesparten Geld ausgezahlt und bildet mit diesem zusammen die Bausparsumme. Bis es zur Auszahlung dieser Bausparsumme kommt, müssen einige Bedingungen, zum Beispiel eine Mindestansparsumme, erfüllt sein. Das spätere Darlehn hat einige Vorteile gegenüber anderen Krediten: Es kostet sehr niedrige Zinsen, und die Bausparkasse begnügt sich in der Regel mit einer nachrangigen Absicherung im Grundbuch, was Platz für weitere, erstrangige Darlehn lässt. Das Bauspardarlehn ist aber ausschließlich an „wohnwirtschaftliche Zwecke“ gekoppelt. Und - ein wesentlicher Nachteil - die Zinsen in der Ansparphase sind nicht besonders hoch. Ginge es nur um das Ansparen, könnte der Kunde sein Geld anderweitig günstiger anlegen.

Hinweis:

Das Bauspardarlehn wird nur für „wohnwirtschaftliche Zwecke“ vergeben. Was ist darunter zu verstehen? Natürlich zunächst einmal der Bau eines Hauses oder auch einer Eigentumswohnung. Dazu gehören aber auch Ausbaumaßnahmen wie ein Dach- oder Kellerausbau, der Einbau eines Fahrstuhls, von Alarmanlagen, eines Kamins oder auch von Einbaumöbeln. Weiter umfasst der Begriff eine Fassadenerneuerung sowie die Instandsetzung oder Modernisierung einer Heizungsanlage. Auch die Kosten für einen Notar, den Architekten, Makler oder andere Baunebenkosten wie behördliche Gebühren und die Grunderwerbssteuer dienen einem „wohnwirtschaftlichen Zweck". Vom Bauspargeld können außerdem der Kauf eines Grundstücks und Ferienhäuser im Inland, die sich zum dauerhaften Wohnen eignen, bezahlt werden. Ferner steht es für den Bau von Garagen - auch Zweitgaragen - zur Verfügung sowie zur Ablösung von Verpflichtungen, die beim Kauf von Immobilien entstanden sind, also zum Beispiel Hypotheken.

Der Ablauf

Der Ablauf eines Bausparvertrages läßt sich grob in verschiedene Phasen einteilen: Dem Vertragsabschluss, der Ansparphase, der Zuteilung und der Darlehnsphase. Beim Vertragsabschluss werden die weiteren Modalitäten für die weiteren Vertragsphasen festgelegt. Wesentlicher Eckwert ist die Bausparsumme, die für den Kunden später einen der wesentlichen Eck-

pfeiler seiner Gesamtfinanzierung darstellen wird. Aus ihr ergeben sich die Mindestansparsumme und die Darlehnssumme. Beim so genannten Standardtarif - der hier mustergültig vorgestellt werden soll, wobei von Anbieter zu Anbieter Abweichungen vorkommen können - muss der Kunde 40 Prozent der Bausparsumme ansparen. Die Guthabenzinsen liegen bei 2,5 bis 3 Prozent. Die monatliche Sparrate liegt bei 2 € je 500 € Bausparsumme. Bei einem Bausparvertrag, der über 50.000 € abgeschlossen wird, müssen also monatlich 200 € angespart werden. Das spätere Darlehn ist über einen Zeitraum von zehn oder elf Jahren zurückzuzahlen. Die monatliche Rückzahlungsrate beträgt sechs Promille pro Monat - bei 50.000 € also 300 € - der Zinssatz 4,5 bis 5 Prozent. Außerdem sind verschiedene Gebühren fällig, eine Abschlussgebühr in Höhe von einem Prozent und eine Darlehnsgebühr in Höhe von zwei Prozent sowie Gebühren für Kontoführung und häufig auch für die Gutschrift der Wohnungsbauprämie. So weit die groben Grundmodalitäten.

Variantenvielfalt: Häufig Nachteile für den Kunden

Die Bausparunternehmen bieten heute eine nicht mehr zu überblickende Vielfalt an Varianten ihrer Verträge, aus denen der Kunde wählen kann. Ansatzpunkte dabei sind die Zinssätze und die Tilgungsrate.

Häufig kann der Kunde einen höheren Zins in der Ansparphase wählen, muss dafür aber auch einen höheren Zins in der Darlehnsphase in Kauf nehmen. Bei der Wahl der Tilgungshöhe stehen dem Kunden oft Tilgungsbeiträge von vier bis acht Promille zur Auswahl. Um es in absoluten Zahlen zu sagen: Bei einer Bausparsumme von 50.000 € sind das zwischen 200 und 400 € pro Monat. Entscheidet sich der Bausparer für eine hohe Tilgung, wirkt sich das positiv auf die Zielbewertungszahl aus. Diese steigt schneller. Die Folge: Ihm wird schneller die Bausparsumme zugewiesen. Dieses Wahlrecht beim Tilgungssatz ist eine Besonderheit der so genannten Optionstarife. Der Kunde muss sich hierbei nicht bei Vertragsabschluss auf die Tilgungshöhe festlegen. Er kann dieses noch während der Laufzeit tun. Diese Flexibilität hat zu einer großen Beliebtheit der Optionstarife geführt, die seit den achtziger Jahren auf dem Markt populär wurden. Fast alle Optionstarife haben aber einen ganz wichtigen Nachteil: Sie müssen auf 50 Prozent angespart werden, während beim Standardtarif 40 Prozent reichen. 40 Prozent sind aber im Zweifelsfall für den Kunden besser. Der Grund: Vorteil des Bausparens

Tipp:
Bei der Abschlussgebühr sollte der Kunde darauf drängen, dass die Bausparkasse sie zurückerstattet wenn der Sparer später das Darlehn nicht in Anspruch nimmt.

sind die niedrigen Darlehnszinsen, Nachteil die geringen Guthabenzinsen. Wer klug ist, versucht, den zinsgünstigen Darlehnsanteil an der gesamten Bausparsumme möglichst groß zu halten. Gerade ein Teil des speziellen Vorteils vom Bausparen wird also bei der Wahl eines Optionstarifes zu Gunsten einer größeren Flexibilität vergeben.

Daneben bieten die Bausparkassen noch Kurzzeit- und Schnelltarife und - im Gegensatz dazu - Langzeittarife an. Was hat es damit auf sich? Beim Kurzzeit- oder Schnelltarif leistet der Kunde größere Sparleistungen als beim Standardtarif. Diese liegen bei sieben bis zehn Promille. Darüber erreicht er eine schnellere Zuteilung. Die späteren Tilgungsbeiträge sind aber ebenfalls höher und liegen bei sieben bis zehn Promille. Auch hier ist ein Mindestguthaben von 50 Prozent nötig. Bei höherer Sparleistung wird das Mindestguthaben schneller erreicht. Gleichzeitig fällt durch die höheren Tilgungsbeiträge auch die Rückzahlungszeit kürzer aus. Sie liegt bei sechs bis sieben Jahren. Bei dem Langzeittarif erhält der Kunde einen höheren Guthabenzins, muss dafür aber auch einen entsprechend erhöhten Darlehnszins in Kauf nehmen. Auch hier liegt die Mindestsparsumme bei 50 Prozent. Der Regelsparbeitrag ist mit drei Promille geringer als beim Standardvertrag, auch der Tilgungsbeitrag fällt mit vier bis sechs Promille niedriger aus.

Welche Variante man aber auch wählt: Gebühren werden immer fällig. Anders als bei den anderen Faktoren hat der Kunde hierbei aber kein großes Für und Wider abzuwägen. Die Abschlussgebühr ist für den Bausparkunden ein bloßer Kostenfaktor. Sie beträgt meist ein Prozent, es gibt aber auch höhere Ansätze. Sie sollte so niedrig wie möglich gewählt werden - gerade auch beim Vergleich verschiedener Bausparangebote.

Daneben wird für den Bausparer auch eine Darlehnsgebühr fällig. Klar, daß auch diese möglichst gering bemessen sein sollte, zumal sie auch zum Darlehnsbetrag hinzugerechnet wird und mit verzinst werden muss. Üblich sind hierbei zwei Prozent.

Hinweis:

Häufig flattert dem Kunden nach Abschluss des Bausparvertrages eine Wohnbauzeitschrift ins Haus. Diese ist oft nicht uninteressant und viele Kunden freuen sich über diese „Aufmerksamkeit". Dabei wird manchmal übersehen, dass die Zeitschrift eventuell sogar zu bezahlen ist und der entsprechende Betrag vom Bausparkonto abgezogen wird. Wer darauf keinen Wert legt, kann die Zeitschrift selbstverständlich abbestellen.

Unterschiedliche Verrechnungsmodelle für die Guthabenzinsen

In der Ansparphase überweist der Bausparer regelmäßig seine Beiträge an die Bausparkasse. Wer will, kann auch Sondereinzahlungen auf sein Bausparkonto leisten. Die Zinsen, die der Bausparer auf sein Guthaben erhält, sind nicht gerade üppig. Wer nun meint, Zinsen seien Zinsen und bei der Berechnung gäbe es keine Unterschiede, irrt. Hier kommt als zusätzlicher Faktor die Zeit ins Spiel. Es gibt von Bausparkasse zu Bausparkasse unterschiedliche Modelle für den Zeitpunkt, an dem Zinsen für das Sparguthaben angerechnet werden. Folgende Möglichkeiten kommen unter anderem vor:

- Bei der taggenauen Verrechnung werden die Zinsen am Tag des Zahlungseinganges berechnet.
- Beim Monatsmodell beginnt die Verzinsung der Beiträge, die in einem Monat eingehen, am darauf folgenden Monatsersten.
- Beim so genannten unechten Monatsmodell ist es etwas komplizierter. Bei Beiträgen, die bis zum 15. eines Monates bei der Bausparkasse eingehen, beginnt die Verzinsung wie beim Monatsmodell. Gehen Beiträge später ein, setzt die Verzinsung am übernächsten Monatsersten ein.
- Das Quartalsmodell sieht einen Verzinsungsbeginn am Anfang des auf die Einzahlung folgenden Vierteljahres vor.

Die Zuteilung

Um schließlich für den Bau eines Hauses an das gewünschte Bauspargeld zu kommen, muss der Vertrag zugeteilt werden. Um die Zuteilung zu erreichen, hat der Bausparer verschiedene Kriterien zu erfüllen. Dazu gehört das Erreichen der Mindestansparsumme. Bei einem Bausparvertrag über 50.000 € und einer Mindestansparsumme von 40 Prozent sind das 20.000 €, die der Bausparer erreicht haben muß. Weiteres wichtiges Kriterium stellt die Bewertungszahl dar. Ab einer bestimmten Höhe wird der Bausparvertrag zugeteilt. Die Bewertungszahl wird von der Bausparkasse nach einem komplizierten Modus errechnet. Dabei finden sowohl Anspardauer wie auch Sparleistung im Vergleich zur Bausparsumme Berücksichtigung. Grob gesagt ist die Bewertungszahl hoch, wenn es die Dauer des Ansparens und die Höhe der Sparleistung auch sind. Wer nur eine geringe Sparleistung erbringt, kann das durch eine längere Spardauer ausgleichen. Anders herum lässt sich eine kürzere Spardauer durch be-

sonders hohe Sparraten kompensieren. Die niedrigste noch für die Zuteilung ausreichende Bewertungszahl wird als Zielbewertungszahl bezeichnet. Diese steht bei den einzelnen Bausparkassen nicht unabänderlich fest, sondern wird zu bestimmten Bewertungsstichtagen immer wieder neu ermittelt. Die errechnete Zahl ist jeweils für die folgende Zuteilungsperiode maßgeblich. In dieser Zeitspanne werden die zugeteilten Verträge ausgezahlt. Dieses geschieht in der Reihenfolge der erreichten Bewertungszahl. Hinter diesem etwas kompliziert anmutenden Gebaren steht das Bemühen der Bausparkassen, liquide zu bleiben. Es werden immer nur in dem Maße Darlehn gewährt, wie andererseits die Kunden Guthaben ansparen. Die Zuteilung hängt also von der allgemeinen wirtschaftlichen Lage der Bausparkassen ab. Schließt eine Bausparkasse sehr viele neue Verträge ab, fließen ihr sehr viele neue Gelder zu. Damit steigt die Liquidität und damit gleich wieder die Mittel, die an bauwillige Familien zugeteilt werden können. „Alte“ Bausparer, die ihre erhaltenen Gelder wieder zurückzahlen, wirken sich ebenfalls positiv auf das Volumen des zur Verfügung stehenden Geldes aus. Ein nur schleppendes Neugeschäft ist dagegen nicht geeignet, die Geldmenge im „Pool“ zu erhöhen. Da sich die Bewertungszahl ständig ändert, kann auch keine Bausparkasse beim Abschluss eines Bausparvertrages eine verbindliche Aussage darüber treffen, wann der Vertrag zugeteilt wird. Mit einer gewissen Unsicherheit bezüglich des Zeitpunktes der Zuteilung wird sich der Bausparer abfinden müssen.

Hinweis:

Beim Modus der Bewertungszahl und dem Warten auf die Zuteilung schimmert immer noch ein bisschen die Geschichte der Bausparkassen durch. Diese haben ihre Ursprünge in Selbsthilfeorganisationen, die einst gegründet wurden, um Menschen ärmerer Bevölkerungsschichten den Erwerb von Eigenheimen zu ermöglichen. Die Mitglieder zahlten dabei Geld in einen Fond, aus dem dann Darlehn finanziert wurden.

In der Darlehnsphase wird dem Bausparer und angehenden Bauherrn die Bausparsumme ausgezahlt. Diese setzt sich aus dem angesparten Geld und einem Darlehn zusammen. Die Konditionen - so die Zinsen - sind für den gesamten Zeitraum festgelegt. Bei üblichen Darlehnslaufzeiten um die elf Jahre ist das Bauspardarlehn deutlich schneller als ein Hypothekendarlehn zurückgezahlt. Der Grund: Die Bausparkassen verlangen eine deutlich höhere Tilgung. Dazu ein Beispiel: Bei einer Bausparsumme von 50.000 € und einem Standardtarif beträgt die Höhe

des Darlehns 30.000 €. Zurückgezahlt werden monatlich 300 €. Das sind zwölf Prozent des Darlehnsbetrages. Diese Rate setzt sich aus Zins und Tilgung zusammen. Beträgt der Zins zum Beispiel fünf Prozent, liegt die anfängliche Tilgung bei sieben Prozent. Die Tilgung beginnt in der Regel einen Monat nach Vollauszahlung, bei einer Teilauszahlung nach einer festzulegenden Zahl von Monaten nach Beginn der Auszahlung des Darlehns. Die Zinsen werden bei fast allen Kassen zum Ende des Quartals berechnet. Grundlage ist der Stand des Darlehns zu Beginn des Vierteljahres.

Betrachtet man alle Faktoren die zum Bausparen gehören, ergibt sich damit ein recht vielschichtiges Bild. Zusammengenommen hat das Bausparen bei der Finanzierung des eigenen Hauses eine ganze Reihe von Vorteilen, die es zu einem unentbehrlichen Instrument im Gesamtpaket der Finanzierungselemente machen.

Klassischer Pluspunkt: die Zinsen beim Bausparen

Ein Vorteil des Bauspardarlehns besteht normalerweise in den niedrigen Zinsen, die der Bauherr in der Darlehnsphase zu zahlen hat. Unter den meist vorherrschenden Bedingungen auf dem Geldmarkt hat das Darlehn des Bausparvertrages weit günstigere Zinsen als ein Hypothekenkredit, wobei sich das aber auch zumindest zeitweise ändern kann, wie zum Beispiel 1999, als die Zinssätze von Hypothekendarlehn teilweise unter die Zinsen der Bauspardarlehn fielen. Diese für Bausparer und Bausparkassen sehr ungewohnte Situation stellt aber nicht die Regel dar, wenn es um die grundsätzliche Darstellung und Einordnung des Bausparens geht. Das gilt auch für die Zinsen in der Ansparphase. Hier stellt der Zinssatz eine der klassischen Nachteile für den Bausparer dar, liegt er doch fast immer unter dem, was dem Kunden bei anderen Anlageformen geboten wird. Auch hier gestaltete sich 1999 die Situation genau anders herum. Auf Grund des allgemein niedrigen Zinsniveaus stellte Bausparen plötzlich eine auch von der Rendite her akzeptable Anlageform dar, die sich durchaus mit Bankangeboten messen konnte.

Der Staat spart mit

Ein zusätzlicher Vorteil des Bausparens liegt in der Wohnungsbauprämie, die der Staat auf jährliche Sparleistungen bis zu 512 € bei Ledigen und 1.024 € bei Verheirateten gewährt.

Tipp:
Wie nutzt man als Ehepaar die Förderungsmöglichkeiten optimal aus? Ganz einfach: Sind beide Partner berufstätig, lassen sie ihre 470 € Arbeitnehmersparzulage auf einen Bausparvertrag fließen. Dafür erhält jeder Ehepartner 42,30 € Arbeitnehmersparzulage vom Staat. Zusätzlich zahlen beide 1.024 € pro Jahr auf den Bausparvertrag ein - und kassieren damit die Wohnungsbauprämie von 90,11 €. Insgesamt erhält das Paar damit 174,11 € an Fördermitteln vom Staat.

Die Prämie hat eine Höhe von 8,8 Prozent der Sparleistung. Die höchstmögliche Summe beträgt also 45,06 € für einen unverheirateten Sparer und 90,11 € für Verheiratete. Um in den Genuss der Prämie zu kommen, dürfen Alleinstehende die Einkommensgrenze von 25.600 € nicht überschreiten. Bei Verheirateten beträgt die Grenze 51.200 €. Die Prämie muss in jedem Jahr erneut beantragt werden.

Ein Grund für den Abschluss vieler Bausparverträge besteht in der Arbeitnehmersparzulage. Viele Arbeitgeber zahlen an ihre Mitarbeiter vermögenswirksame Leistungen bis zu einer Obergrenze von 470 € pro Jahr. Einkommensgrenzen gibt es hierbei nicht. Basis für diese Zahlungen stellt in der Regel ein Tarifvertrag oder eine Betriebsvereinbarung dar. Voraussetzung für die Zahlungen ist allerdings, dass das Geld in bestimmten Anlageformen gespart wird. Eine besonders häufig gewählte Variante ist der Bausparvertrag. Liegt nun das Einkommen des Bausparers unter 17.900 € bei alleinstehenden Personen und 35.800 € bei Verheirateten, zahlt der Staat zusätzlich noch die Arbeitnehmersparzulage. Diese beträgt maximal neun Prozent. Bei einer Förderung durch den Arbeitgeber in Höhe von 470 € werden dem Bausparer also jährlich zusätzlich 42,30 € gutgeschrieben.

Sicherheiten

Natürlich ist auch die Bausparkasse an Sicherheiten für das Darlehn interessiert. Einen wichtigen Baustein dabei bildet der Abschluss einer Risiko-Lebensversicherung durch den Bausparer, durch die sichergestellt werden soll, dass das Darlehn im Todesfall zurückgezahlt wird. In der Regel belastet die Bausparkasse die anfallenden Prämien jährlich im voraus auf dem Darlehnskonto. Der Gewinn aus der Risikolebensversicherung, die Überschussbeteiligung, wird dem Bausparkonto gutgeschrieben. Daneben verlangt auch die Bausparkasse den Eintrag einer Grundschuld oder Hypothek im Grundbuch. Hierbei reicht eine nachrangige Absicherung aus.

Was ist damit gemeint? Normalerweise beleihen Kreditinstitute die Immobilien ihrer Kunden nicht bis zur Höhe des Verkehrswertes. Unterhalb dieses Marktpreises liegt der so genannte Beleihungswert. Dieser beträgt im Regelfall 80 Prozent des Verkehrswertes. Die Beleihungsgrenze, bis zu der ein Kreditinstitut ein Darlehn vergibt, ist nun wiederum unterhalb dieses Beleihungswertes angesiedelt. Das Darlehn wird durch einen Eintrag im Grundbuch abgesichert. Von einem Ia-Darlehn ist die Rede,

wenn sich die Höhe des Kredites innerhalb der Grenze von bis zu 60 Prozent des Beleihungswertes bewegt. Dann ist das Darlehn an der ersten Stelle der III. Abteilung des Grundbuches eingetragen. Ib-Darlehn sind an nachrangiger Position in der III. Abteilung eingetragen. In der Höhe bewegen sie sich zwischen 60 und 80, manchmal auch bis zu 90 Prozent, des Beleihungswertes. Ein vorderer Rang im Grundbuch verschafft dem Kreditinstitut im Fall einer Zwangsversteigerung aber mehr Sicherheit als ein nachrangiger Eintrag. Bei Versteigerungen wird sehr oft nur ein Betrag in Höhe von rund 70 Prozent des Verkehrswertes realisiert. Es ist also möglich, dass mit dem so erzielten Geld nicht jeder Gläubiger bedient werden kann. Die Reihenfolge bei der Auszahlung der Kreditgeber richtet sich dabei nach Rang der Eintragungen im Grundbuch. Wer ein Ia-Darlehn vergeben hat, bekommt auch vorrangig sein Geld im Fall einer Zwangsversteigerung zurück. Banken bevorzugen eine erstrangige Kreditvergabe. Auch von einer Bank oder Sparkasse ist natürlich ein 1b-Darlehn zu bekommen. Nur: Das kostet dann einen Aufpreis, in der Regel von 0,5 Prozent, auf den Zinssatz. Die Bausparkasse ist mit einem 1b-Darlehn zufrieden, ohne den Zinssatz zu ändern.

Schnelle Rückzahlung

In der Darlehnsphase stellt die schnelle Rückzahlung einen Vorteil für den Kreditnehmer dar. Zumindest ein Teil des gesamten Finanzierungspaketes ist damit relativ schnell abgelöst. Das schafft langfristig Sicherheit, gerade auch, weil das Bauspardarlehn in dem Moment ausläuft, wenn die Zinsen für das oder die Hypothekendarlehn neu verhandelt werden müssen, was ja immer das noch gar nicht absehbare Risiko einer Erhöhung der dort zu zahlenden Raten schafft. Kommt es nicht dazu, kann dann das Geld, das zuvor für das Bauspardarlehn verwandt wurde, für eine höhere Tilgung der Hypothekendarlehn verwandt werden. Hierbei spielt die Feinabstimmung, das richtige Timing im Zusammenspiel der einzelnen Finanzierungsbausteine, eine wichtige Rolle.

Verlässliche Planungsgrundlage

Ein weiterer Vorteil für den Bauherrn ist die Verlässlichkeit des Bauspargeldes. Schon beim Abschluss des Vertrages liegt die Höhe der Zinsen während der Anspar- aber auch der Darlehnsphase fest. Das schafft zumindest für einen Teil des insgesamt

benötigten Baugeldes Sicherheit und Unabhängigkeit von den Schwankungen des Zinsniveaus auf dem Kapitelmarkt. Da der Darlehnszins des Bauspardarlehns (fast) immer unter dem Niveau der Zinsen für Bankendarlehn liegt, kann der Bauherr zumindest bei einem Teil seiner Finanzierung mit günstigen Zinsen kalkulieren - und dieses auch noch für die gesamte Laufzeit des Darlehns.

Sondertilgungen

Zu guter Letzt ist die Flexibilität ein weiterer Vorteil eines Bauspardarlehns. Im Gegensatz zu einem Kredit von der Bank können beim Darlehn von der Bausparkasse jederzeit unkompliziert Sondertilgungen vorgenommen werden, was die Rückzahlungszeit weiter verkürzt. Das sollte aber nur in Ausnahmefällen geschehen - etwa wenn ein großzügiges Erbe zur Verfügung steht. Wer ansonsten Sondertilgungen einzubringen hat, sollte dieses bei den teureren Finanzierungsbausteinen tun.

Nachteile

Natürlich hat das Bausparen auch Nachteile. Dazu gehört die niedrige Verzinsung in der Ansparphase, auch wenn es in bestimmten konjunkturellen Phasen sein kann, dass die Guthabenzinsen im Vergleich zu den ansonsten gewährten Sparzinsen gar nicht mehr zu niedrig ausfallen. Ein weiterer Nachteil ist die hohe Tilgungsrate. Bei einem vergleichbaren Geldbetrag ist die bauende Familie bei einem Bauspardarlehn mit höheren Raten als bei einem Hypothekenkredit belastet. Und bei den Nachteilen gibt es schließlich noch die ungewisse Dauer der Wartezeit zu bedenken. Das kann ganz konkret dazu führen, dass dann, wenn das Geld benötigt wird, dieses noch nicht von der Bausparkasse zugeteilt wird. Das wiederum macht in der Regel eine Zwischenfinanzierung nötig. Diese verursacht für den Kreditnehmer zusätzliche Kosten.

Die Zwischen- und Vorfinanzierung

Eine Zwischenfinanzierung kommt bei Bausparverträgen sehr häufig vor. Ein Grund ist eine verzögerte Zuteilung des Bauspargeldes, ein anderer aber auch, dass sich in vielen angehenden Baufamilien der Wunsch nach dem Eigenheim während der Ansparphase doch stärker regt, als zunächst angenommen und sich zudem schneller als geplant Möglichkeiten des Bauens ergeben. Von einer Zwischenfinanzierung spricht man, wenn das Mindestguthaben eines Bausparvertrages erreicht ist, dieser aber noch nicht die für die Zuteilung erforderliche Bewertungszahl er-

reicht hat. Sind die Mindestvoraussetzungen für die Zuteilung noch gar nicht erreicht, ist die Wartezeit auf die Bausparsumme natürlich größer. In diesem Fall spricht man sinnvollerweise von einer Vorfinanzierung. Vor- und Zwischenfinanzierung können durchaus sinnvolle und machbare Wege auf dem Weg zum eigenen Haus sein. Man sollte sich aber darüber im Klaren sein, dass sie den Bauherrn unter dem Strich letztlich Geld kosten und eine Verteuerung der gesamten Finanzierung darstellen.

Das Prinzip funktioniert folgendermaßen:

Einmal angenommen, die Bausparsumme beträgt 50.000 €. Die Mindestsumme liegt bei 40 Prozent. Das sind 20.000 €. Diese wurden schon angespart. Die Darlehnssumme hat demnach eine Höhe von 30.000 €. Verzögert sich die Auszahlung der Bausparsumme, muss der Bauherr einen Kredit in Höhe von 50.000 € aufnehmen. Dafür zahlt er marktübliche Zinsen. Das ist normalerweise schon einmal mehr, als wenn er Zinsen für das Bauspardarlehn zahlen müßte. Ärgerlich ist dabei natürlich besonders, dass auch Zinsen für einen Geldbetrag zu entrichten sind, der ja eigentlich - in Form der 20.000 € - schon angespart vorliegt.

Hat - im Fall einer Vorfinanzierung - das Sparguthaben noch nicht die Höhe der Mindestsumme erreicht, müssen zusätzlich zu den Raten für das Darlehn der Vorfinanzierung auch noch die Sparbeträge geleistet werden. Bei den Raten des Kredites gibt es übrigens keine Tilgung. Es werden nur Zinsen gezahlt. Getilgt wird dann auf einen Schlag, wenn das Bauspargeld zuteilungsreif ist.

Hinweis:

Wer sich für eine Zwischen- oder Vorfinanzierung entscheidet, sollte dabei bedenken, dass das Ende der Zahlungen nicht klar definiert ist und sich durchaus verzögern kann. Die Bausparkasse kann den Zuteilungstermin immer nur vorher abschätzen, niemals verbindlich zusagen. Die Höhe der monatlichen Belastung darf also nicht so kalkuliert sein, dass sie sich die kreditnehmende Familie möglicherweise nur für einen sehr kurzen Zeitraum leisten kann.

Am einfachsten - und oft auch am günstigsten - ist der Weg zur Zwischenfinanzierung über die Bausparkassen. Diese bieten fast immer auch Zwischenfinanzierungskredite an, die meist sogar unter den Konditionen eines vergleichbaren Bankkredites liegen. Das muß aber nicht immer so sein. Aus diesem Grund lohnt

Tipp:
Beim Abschluss des Kreditvertrages empfiehlt sich eine feste Zinsvereinbarung bis zur Zuteilung des Bausparvertrages. Da aber niemand das Zuteilungsdatum definieren kann, lässt sich auch die Laufzeit der Zinsfestschreibung nicht exakt an ein Datum koppeln. Ersatzweise sollte die Klausel „Zins fest bis zur Zuteilung" in den Vertrag aufgenommen werden. Sie schützt vor unliebsamen Überraschungen.

es sich auf jeden Fall, einige Vergleichsangebote auf dem Kreditmarkt einzuholen.

Eine ganz besonders drastische Art der Vorfinanzierung liegt vor, wenn der angehende Bauherr noch gar keinen Bausparvertrag hat, das Geld aber schon für den Bau benötigt und es sich von der Bausparkasse beschaffen möchte. Auch dafür bieten die Bausparkassen eine Lösung in Form einer Vorfinanzierung, die für den Kunden allerdings sehr ungünstig ist. Der Nachteil: Der Bauherr spart zu niedrigen Zinsen und zahlt gleichzeitig schon hohe Zinsen für ein Darlehn über einen langen Zeitraum. Eine solche Vorfinanzierung - besser als Sofortfinanzierung bezeichnet - gibt es in unterschiedlichen Varianten. Beim Bausparvertrag mit tilgungsfreiem Hypothekendarlehn schließt der angehende Bauherr einen Bausparvertrag ab und erhält gleichzeitig ein Bankdarlehn von entsprechender Höhe. In den Folgejahren spart er gleichzeitig den Bausparvertrag an und zahlt Raten für das Darlehn. Diese bestehen nur aus Zinszahlungen, getilgt wird später bei Zuteilung des Bausparvertrages. Nachteil für den Kunden: Die Doppelbelastung durch das Ansparen und die Kreditraten. Diese besteht über einen langen Zeitraum. Unter dem Strich ist das eine sehr teure Variante.

Eine andere Möglichkeit der schnellen Bausparfinanzierung: Ein Bausparvertrag wird abgeschlossen, der angehende Bauherr bekommt gleichzeitig ein Darlehn in entsprechender Höhe und darüber hinaus noch einen Darlehnsbetrag, den er gleich in Höhe des Mindestbetrages auf den Bausparvertrag einzahlt. Damit entfällt die bei der vorigen Variante nötige monatliche Ansparleistung. Dafür hat sich aber die Darlehnshöhe kräftig erhöht, was für den Kunden letztlich wieder teuer kommt. Etwas anderes ist in diesem Fall übrigens ebenfalls deutlich gestiegen: Die Provision des Bausparberaters. Auch diese Variante kostet für den Kunden zu viel. Günstiger fällt in einem solchen Fall ein reines Hypothekendarlehn aus.

Die konjunkturelle Lage spielt eine wichtige Rolle

Welchen Stellenwert das Bauspargeld insgesamt im Rahmen der eigenen Finanzierung einnimmt, hängt auch von der konjunkturellen Lage auf dem Geldmarkt ab und deren weiterer Entwicklung. Liegt die Zeitspanne, in der man das Geld für den Hausbau anspart, in einer Phase hoher Zinsen, während die spätere Zeit der Kreditaufnahme in eine Zeit niedriger Zinsen fällt, ist das Bausparen eher unattraktiv für den Bauherrn. Mit dem

Bausparen bekäme er dann in der Ansparphase weniger Zinsen als der Anleger, der sein Geld anderweitig spart, in der Darlehensphase fiele sein Zinsvorteil nicht so stark im Vergleich zum Hypothekendarlehn ins Gewicht. Nur: Wer weiß das schon so genau im Vorweg. Und die staatliche Förderung wäre auch in einem solchen Fall immer noch ein Grund, zumindest einen kleinen Bausparvertrag abzuschließen. Auf der anderen Seite hat der Bausparvertrag große Vorteile gegenüber anderen Finanzierungselementen, wenn das Geld in einer Phase angespart wird, in der es ohnehin auf Spargeld nur niedrige Zinsen gibt und die Aufnahmen des Bausparkredites dann in einer Hochzinsperiode erfolgt, wenn der niedrige - garantierte - Darlehnszins erst so richtig im Vergleich mit anderen Finanzierungsinstrumenten zum Tragen kommt.

Das Bausparen in Richtung Hochzinsphase ist ohnehin eine clevere Lösung. Die Periode mit hohen Zinsen stellt dabei den falschen Zeitpunkt für den Abschluss des Vertrages dar. Richtig ist statt dessen den Vertrag abzuschließen, wenn die Zinsen sich gerade auf einem sehr niedrigen Niveau befinden. Auch wenn die genaue Höhe der Zinsen natürlich nicht vorhersehbar ist, lässt sich doch wie schon erwähnt davon ausgehen, dass sich ihr Niveau weitgehend zyklisch verhält. Auf Phasen mit hohen Zinsen folgen in schöner Regelmäßigkeit solche mit niedrigen Zinsen - und umgekehrt. Wer in einer Periode mit niedrigen Zinsen seinen Bausparvertrag abschließt, wird diesen sehr wahrscheinlich in der Hochzinszeit zugeteilt bekommen - und kann sich dann über seine niedrigen Zinsen freuen.

Viele Sparer verhalten sich übrigens erfahrungsgemäß genau anders herum. Sie schließen Bausparverträge ab, wenn sich die Zinsen auf hohem Niveau befinden, wohl deshalb, weil gerade dann die niedrigen Darlehnszinsen der Bausparverträge besonders plakativ locken.

Bausparen im Vergleich

Alternative zum Bausparen könnte sein, sein Geld in Eigenregie anzusparen - zum Beispiel zinsgünstig in Bundesschatzbriefen oder mit Wertpapieren - und dann ein Hypothekendarlehn aufzunehmen. Ob das günstiger als eine Finanzierung über Bauspardarlehn ist, lässt sich pauschal nicht beantworten. Dazu müssen in jedem Einzelfall die Konditionen für die Anlage des Geldes und für das spätere Darlehn miteinander verglichen werden. Entsprechende Gedanken hat sich zum Beispiel die Stiftung

Warentest gemacht und den Bausparvertrag mit einer Kombination aus Geldanlage in Wertpapieren und einem sich daran anschließenden Kredit verglichen.

Dabei kam folgende Tabelle heraus:

Grenzzinssatz für Bankdarlehn (effektiv in %)

Bau geplant in Jahren	2	4	7	10
Spar-Rendite in %				
3	5,9	5,9	5,8	5,8
3,5	6,3	6,3	6,2	6,3
4	6,6	6,7	6,6	6,7
4,5	7	7,1	7,1	7,2
5	7,5	7,6	7,6	7,7
5,5	7,9	8	8	8,2
6	8,4	8,5	8,6	8,9

Stiftung Warentest, Test 4/99

In der linken Spalte ist die Rendite eingetragen, zu der das eigene Geld gespart werden kann. In den rechten Spalten lässt sich dann der Grenzwert für den effektiven Zinssatz ablesen, den ein späterer Kredit haben darf. Ein Beispiel: Man kann das Geld zu 4 Prozent Zinsen anlegen und möchte in vier Jahren bauen. Wenn in diesem Fall in vier Jahren ein Bankkredit mehr als 6,7 Prozent kostet, wäre man mit dem Abschluß eines Bausparvertrages besser gefahren.

Das Problem dabei ist natürlich, dass niemand wissen kann, wie sich in einigen Jahren die Zinsen entwickelt haben werden, wobei - soweit ein Anhaltswert - Hypothekendarlehn mit zehnjähriger Festschreibung im Durchschnitt der vergangenen Jahre rund 8 Prozent Zinsen kosteten. Basis der Berechnungen der Stiftung Warentest bildete eine breite Palette von markttypischen Bausparangeboten, die in diesem Zusammenhang getestet wurden.

Wer möglichst viele Vorteile des Bausparens für sich nutzen will, sollte es so effektiv wie möglich unter Berücksichtigung der aktuellen Zinssituation, der Beleihungsgrenzen und einer erträglichen Höhe der Raten in sein gesamtes Finanzierungskonzept einpassen. Ein Vorteil des Bausparens ist, dass man es relativ einfach handhaben kann. Bei der Geldanlage in Wertpapiere zum Beispiel - als mögliche Alternative für die Ansparphase - sind mehr Aufwand sowie wiederkehrende Kauf- und Verkaufsaktivitäten nötig.

Auf die richtige Strategie kommt es an

Das heißt aber nicht, dass beim Bausparen kein Engagement nötig ist. Hierbei kommt es vor allem auf die richtige Strategie an, wenn man das Optimum aus seinem Bausparvertrag herausholen will. Der Bausparer muß während der Ansparphase zwei wesentliche Ziele erreichen: Das Mindestguthaben und die Bewertungszahl. Die Zinsen, die von der Bausparkasse auf das vorhandene Guthaben gezahlt werden, haben keine besonders große Attraktivität. Umgekehrt sind die Zinsen, die später auf das Darlehn zu zahlen sind, für den Bauherrn normalerweise sehr günstig. Das Ziel muss es also sein, den Darlehnsanteil an der gesamten Bausparsumme möglichst hoch zu halten. Das bedeutet: Der Bausparkunde sollte auf keinen Fall über die Mindestguthaben hinaus auf seinem Vertrag Geld ansparen. Ist das Mindestguthaben erreicht, wird der Bausparvertrag aber noch nicht zugeteilt, empfiehlt sich die Einstellung weiterer Einzahlungen auf das Konto. Ähnlich verhält es sich mit der Mindestbewertungszahl. Sie muss natürlich zum vorgesehenen Zeitpunkt erreicht sein. Auch dieses sollte aber möglichst knapp geschehen. Die Bewertungszahl spiegelt die Sparleistung des Bausparers wider, die er in der Höhe der Zahlungen und in der Dauer, die das Geld der Bausparkasse zur Verfügung steht, leistet. Ist die Bewertungszahl deutlich zu hoch, hat der Bausparer im Prinzip eine unnötig hohe Sparleistung erbracht.

Was aber, wenn man feststellt, dass der eigene Bausparvertrag bereits überspart ist? Dann kann eine Aufstockung des Vertrages sinnvoll sein. Allerdings wird dieser dann für die Zuteilung von der Bausparkasse in der Regel für ein Jahr gesperrt. Als Lösung bietet sich an, die bisher eingezahlte - überhöhte - Summe zur neuen Mindestsumme zu machen, die Gesamtsumme des Bausparvertrages also entsprechend zu erhöhen. Dazu ist es wichtig, daß die Bewertungszahl am gewünschten Auszahlungstermin - also zum Beispiel nach der Sperrzeit - auch die erforderliche Höhe erreicht. Wird es nicht dazu kommen, muss die Bausparsumme entsprechend korrigiert werden.

Ideal ist es also immer, wenn bei der Zuteilung Mindestsparsumme und Zielbewertungszahl gerade so eben erreicht werden.

Trotzdem kann es natürlich sein, dass an einem bestimmten Zeitpunkt das Geld für den Bau des Hauses benötigt wird, der Bausparvertrag aber noch nicht zuteilungsfähig ist. Auf eine solche Situation kann man auf verschiedenen Wegen reagieren. Die

sofortige Kündigung des Bausparvertrages, um zumindest an das angesparte Guthaben zu kommen, ist dabei die denkbar schlechteste Variante. Die bestmögliche Lösung läßt sich finden, wenn die eigene Bausparsituation in aller Ruhe analysiert wird.

Um das zu schaffen ist es nötig, sich über folgende Angaben Klarheit zu verschaffen: Das aktuelle Guthaben, das Mindestguthaben, die aktuelle Bewertungszahl und die nötige Zielbewertungszahl. Daraus ergeben sich dann einige mögliche Strategievarianten. So kann es sein, dass die Zielbewertungszahl bereits erreicht ist oder sogar schon geringfügig überschritten wurde, der Bausparer das Mindestguthaben aber noch nicht erreicht hat. Die Lösung: Das fehlende Guthaben wird sofort einbezahlt. Damit sind beide Zuteilungsvoraussetzungen erfüllt, der Bausparer kann mit der Auszahlung des Geldes rechnen und auf die Aufnahme eines Zwischenkredites verzichten.

Anders sieht es aus, wenn das Mindestguthaben bereits vorliegt, die Bewertungszahl aber noch nicht erreicht ist. In diesem Fall hilft nur die Zwischenfinanzierung. Weitere Einzahlungen sind sofort zu stoppen. Die Bewertungszahl des Bausparvertrages wächst jetzt mit jedem Bewertungsstichtag allein durch die längere Dauer des Vertrages. Etwas schwieriger ist es, wenn Guthaben und Bewertungszahl noch nicht erreicht sind. Hier ist es möglicherweise sinnvoll, die Bausparsumme so herabzusetzen, dass die dadurch entstehende neue Mindestsumme erfüllt wird. Gleichzeitig ändert sich auch die Bewertungszahl. Liegt sie dann bereits auf Höhe der Zielbewertungszahl, kann das Geld zugeteilt werden. Wird die nötige Höhe der Bewertungszahl bereits übertroffen, lohnt es sich möglicherweise, die Bausparsumme probeweise noch einmal neu anzusetzen, so dass nun die Mindestsparsumme etwas größer ist und die Bewertungszahl gerade knapp erreicht wird. Sehr oft fehlt dann bis zum Erreichen der Mindestsparsumme nur ein relativ kleiner Betrag, den der Bausparer in einer einmaligen Einzahlung auf den Bausparvertrag leisten kann, zum Beispiel 1.500 €. Tut er das, wird der Vertrag dann wenig später zugeteilt. Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt man auch bei Teilung des Bausparvertrages. Dabei wird dann das gesamte, bis dahin angesparte Geld, auf einen der Teilverträge übernommen. Der Unterschied zur Herabsetzung der Bausparsumme ist, dass dann ein zweiter Teilvertrag bestehen bleibt, der erneut - ohne neue Abschlussgebühr - angespart werden kann.

Kapital-Lebensversicherungen

Neben der Bankhypothek und der Bausparkasse gibt es ein weiteres wichtiges Instrument, das bei der Finanzierung in Frage kommt: Die Kapital-Lebensversicherung. Das Prinzip dabei: Der Kunde erhält von einem Versicherungsunternehmen eine Hypothek. Dafür zahlt er monatliche Raten. Diese enthalten aber nur Zinsleistungen, keine Tilgung. Der Zinssatz liegt etwas unterhalb dessen, was Banken üblicherweise bieten. Parallel zur Hypothek schließt der Kreditnehmer eine Lebensversicherung ab. Hierfür zahlt er zusätzlich regelmäßige Raten. Zusammengenommen ist die monatliche Belastung durch Versicherungsbeiträge und Zahlungen für den Kredit höher, als wenn nur ein Kredit aufgenommen würde. Am Ende der Laufzeit wird die Versicherungssumme ausgezahlt und zur Tilgung der Hypothek verwandt. Nebeneffekt für den Kunden: Im Todesfall des Versicherungsnehmers wird die Versicherungssumme sofort fällig, die Familie ist damit schuldenfrei. Über die Auszahlung der Versicherungssumme hinaus erhält der Kunde eine Überschussbeteiligung.

Die Versicherungsunternehmen kalkulieren sehr vorsichtig und gehen mit dem erstrangigen Darlehn nur bis zu 50 Prozent vom Beleihungswert. Dazu kommt, dass auch dieser sehr vorsichtig eingeschätzt wird und teilweise erhebliche Abschläge vom Verkehrswert vorgenommen werden. Natürlich vergeben Versicherer auch Darlehn über die Beleihungsgrenze von 50 Prozent hinaus. Aber diese sind dann für den Kunden teurer. Die vorsichtige Kalkulation ist einer der Nachteile dieser Finanzierungsform. Jede Finanzierung über die engen Beleihungsgrenzen hinaus wirft Mehrkosten auf. Ein schwerwiegender Nachteil gegenüber anderen Finanzierungsformen ist die fehlende Tilgung. Diese hat zwei negative Folgen für den Kunden: Zum einen vermindert sich die Restschuld nicht im Lauf der Jahre dynamisch. Da dieses nicht geschieht, verringern sich auch die Zinsen, die darauf zu zahlen sind, nicht. Die Folge: Die Finanzierungskosten sind höher als bei einem Annuitätendarlehn. Zum anderen läuft natürlich irgendwann - meist nach zehn Jahren - die Zinsbindung für das Darlehn aus und muss neu verhandelt werden. Das ist zwar auch beim normalen Annuitätendarlehn der Fall, aber mit dem Unterschied, dass sich dann die Restschuld schon beträchtlich vermindert hat. Eine mögliche deutliche Zinserhöhung mit dem damit verbundenen Risiko für die Hauseigentümerfamilie fällt da weniger stark ins Gewicht, als wenn immer noch der volle Schuldbetrag vorhanden ist.

Varianten

Folgende Modelle werden auf dem Markt angeboten:

Beim ersten Modell sind Versicherungssumme und Darlehnsbetrag identisch. Die Laufzeit der Versicherung beträgt 25 bis 30 Jahre. Am Ende der Laufzeit bekommt der Versicherungsnehmer zusätzlich zur Versicherungssumme noch Anteile an den vom Versicherungsunternehmen erwirtschafteten Überschüssen, die so genannte Überschussbeteiligung, ausgezahlt. Diese kann die Höhe der Versicherungssumme haben. Sie muss es aber nicht. Die Höhe der Überschussbeteiligung ist abhängig von der Sterbequote der Versicherten, den Kosten des Unternehmens und der Anlagerendite der Versicherungsgesellschaft. Jegliche Aussage des Versicherungsunternehmens bezüglich der Höhe der Überschussbeteiligung stellt immer nur eine Prognose dar. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass diese Prognosen fast immer zu hoch lagen. Die Höhe der Versicherungsprämie richtet sich nach Versicherungssumme und dem Alter des Versicherungsnehmers. Je älter dieser ist, um so höher sind die Beiträge, die er zu zahlen hat. Das liegt an dem statistisch mit dem Alter zunehmende Todesrisiko des Versicherten. Vorteil dieses Modells ist die Sicherheit. Der Versicherungsnehmer kann sicher sein, dass die Auszahlung aus dem Versicherungsvertrag sein Haus schuldenfrei machen wird. Gleichzeitig erhält er noch eine zusätzliche Summe für die Altersversorgung. Nachteil: Die monatliche Zahlungsbelastung fällt besonders hoch aus.

Ein anderes Modell sieht den Abschluss einer Lebensversicherung mit sehr viel längerer Laufzeit - etwa bis zum Alter von 80 oder 85 Jahren - vor. Dadurch fallen die monatlich zu zahlenden Prämien geringer aus als beim ersten Modell. Sobald das angesparte Kapital zusammen mit den bis dahin erzielten Überschussanteilen die Höhe des Darlehns erreicht hat, wird dieses automatisch getilgt und die Versicherung gekündigt. Vorteil: Die geringere Zahlungsbelastung. Nachteil: Die Rendite ist sehr niedrig, da der Überschussanteil auf Grund der vorzeitigen Kündigung sehr niedrig ausfällt. Dafür streicht der Versicherungsberater eine besonders hohe Provision ein, weil sie sich an einer Versicherungssumme orientiert, die höher als nötig ist.

Eine ganz andere Konzeption bietet ein drittes mögliches Modell. Hier beträgt die Laufzeit der Versicherung wieder 25 bis 30 Jahre. Die jährlich erzielten Überschussanteile werden jetzt - im Gegensatz zu den anderen Modellen - aber nicht angesammelt sondern in jedem Jahr mit den Beiträgen verrechnet. Diese sind dadurch natürlich niedriger. Auch mit dieser Variante versuchen

die Versicherungsgesellschaften einen der Hauptfaktoren, der die Kunden von der Finanzierung mit einer Lebensversicherung abhält, die hohe monatliche Belastung, zu mildern, was auch gelingt. Trotzdem bleibt natürlich der bedeutendere Zinsnachteil bestehen - hier könnten im Grunde genommen die Überschussanteile sinnvoller als Tilgung verwandt werden.

Am weitesten verbreitet ist heute ein anderes Modell, das ebenfalls deutlich reduzierte regelmäßige Zahlungen für den Bauherrn beinhaltet. Dabei wird die Versicherungssumme einfach reduziert und auf 60 Prozent des Darlehns angesetzt. Die Rechnung ist nun die, dass dieser Betrag am Laufzeitende trotzdem ausreicht, das Darlehn zu tilgen, da dann ja noch zusätzlich die Überschussanteile aus der Versicherung zur Verfügung stehen. Das Problem dabei: Diese Rechnung geht häufig nicht auf! Der Grund: Die Überschüsse fallen oft niedriger aus als von den Versicherungsunternehmen prognostiziert. Dann muss später - teuer - nachfinanziert werden. Im Übrigen sind auch im Todesfall nur 60 Prozent der Darlehnssumme gedeckt. Angeboten wird auf dem Versicherungsmarkt auch noch ein Modell, bei dem die Versicherungssumme nur um die 50 Prozent, teilweise sogar noch darunter, liegt. Dafür erhöhen sich aber die Versicherungsprämien im Laufe der Jahre „dynamisch", so dass die Überschussanteile schließlich zur Tilgung des Darlehns reichen sollen. Die Nachteile des Modells mit einem Ansatz von 60 Prozent wurden dabei übernommen. Zusätzlich hat es den Nachteil, dass bei jeder Beitragsanpassung das erhöhte Alter des Versicherungsnehmer zu Grunde gelegt wird. Damit wächst der Risikoanteil mit zunehmender Laufzeit. Auch die Vertreterprovision fällt ständig neu an. Beide Faktoren machen diese Variante unrentabler als das statische Modell mit dem Ansatz von 60 Prozent.

Die Eigenheimzulage

Das übliche Mittel des Staates zur Umsetzung seiner finanzpolitischen Zielsetzungen sind die Steuern. Und diesen Hebel setzt der Bund auch bei der Förderung des Wohneigentums ein. Dass es sich bei den entsprechenden Zahlungen im Grunde um staatliche Subventionen handelt, ist gerade nach den Änderungen von 1996 besonders deutlich geworden. Bis zu diesem Jahr richtete sich die steuerliche Förderung nach der Höhe des persönlichen Steuersatzes. Sie war einkommensabhängig. Besserverdienende wurden damit bevorzugt behandelt. Heute wird die Förderung - die Eigenheimzulage - unterhalb genau definierter Ein-

kommensgrenzen an alle Antragsteller in gleicher Höhe ausgezahlt. Der Antrag auf Eigenheimzulage muss beim zuständigen Finanzamt gestellt werden.

Was alles gefördert wird

Wer hat jetzt Anspruch auf die Eigenheimzulage? Gefördert werden im Inland gelegene eigengenutzte oder an nahe Angehörige unentgeltlich überlassene Einfamilienhäuser, Wohnungen im eigenen Haus sowie Eigentumswohnungen, sofern diese nicht in einem ausgewiesenen Feriengebiet liegen. Außerdem gelten als förderungswürdig Ausbauten und Erweiterungen, wenn sie an einer eigengenutzen Wohnung erfolgen und neuen Wohnraum schaffen. Dazu gehören Dachgeschossausbauten, der Umbau von Räumen zu Wohnräumen, sofern diese zuvor einem anderen Zweck gedient haben, sowie der Umbau von Wohnräumen, um sie an den heutigen Stand anzupassen.

Hinweis:

Als Angehörige, denen unentgeltlich Wohnraum überlassen werden kann, gelten die Eltern, Kinder, Geschwister, Großeltern, Ehegatten aber auch Verlobte. Die Zulage wird auch gewährt, wenn es sich bei der Person um den geschiedenen Ehegatten handelt, dem das Haus im Rahmen der Unterhaltsverpflichtungen überlassen wurde.

Bei den genannten Ausbauten und Erweiterungen gibt es einige Ausnahmen. Nicht voll anrechenbar sind nachträglich an- oder ausgebaute Räume mit einer lichten Höhe von weniger als 2 m, wie sie gelegentlich in Kellern anzutreffen sind, Wintergärten, Schwimmbäder, Waschküchen, Trockenräume, Vorratsräume und Garagen.

Tipp:
Bei einem Wintergarten kann es durchaus lohnen, sich um eine Förderung zu bemühen, wenn er auf Grund der Raumhöhe und Belichtung als Zimmer für den dauernden Aufenthalt geeignet ist.

Keine Chance auf Förderung haben - natürlich - Bauten, die schwarz, also ohne Baugenehmigung entstanden sind, typische Ferienhäuser oder Wochenendwohnungen, vom Ehegatten angeschaffte Wohnungen nach Ablauf des Förderzeitraums und Wohnungen, für die AfA - also Abschreibungen - als Betriebsausgaben oder Werbungskosten im Rahmen der doppelten Haushaltsführung abgezogen wurden.

Hinweis:

Um in den Genuss der Förderung zu kommen, muss ein Bauvorhaben auf dem eigenen Grund und Boden realisiert werden. Wollen Kinder - zum Beispiel ein Sohn - ein Haus auf dem Land der Eltern bauen, müssen sie demnach auf die steuerliche Förderung verzichten. Das lässt sich wirksam verhindern. Dazu muss

nur vor dem Bau von den Eltern ein vererbliches Nutzungsrecht auf den Sohn übertragen werden.

Die Höhe der Beträge

Nun zu der Höhe der Förderung. Die Eigenheimzulage setzt sich aus einem Fördergrundbetrag sowie einer Kinderzulage zusammen. Die Beträge werden über einen Zeitraum von acht Jahren ausgezahlt. Der Fördergrundbetrag beträgt jährlich ein Prozent von der Bemessungsgrundlage von maximal 125.000 € Herstellungs- oder Anschaffungskosten einschließlich der Anschaffung des Grundstücks - also bis zu 1.250 € jährlich - bei Neubauten und bei Altbauten gleichermaßen.

Tipp:
Der Gesetzgeber definiert einen Neubau in diesem Fall etwas großzügiger als es der landläufigen Meinung entspricht. Wer ein Haus kauft, kann nämlich auch dann in den Genuß der Höchstförderung kommen, wenn das Haus nicht zum Zeitpunkt des Erwerbs gerade fertiggestellt wurde. Um in den Genuss der höheren Förderungssumme für einen Neubau zu kommen, muss der Kauf vor Ablauf des zweiten Kalenderjahres nach dem Bau erfolgt sein. Beispiel: Wurde das Haus 1999 gebaut, kann der Fördergrundbetrag in Anspruch genommen werden, sofern das Eigenheim vor dem 31.12.2001 gekauft wird.

Meistens beginnt mit der Anschaffung oder Fertigstellung des Hauses auch die Frist für die Antragstellung auf Eigenheimzulage. Diese Frist beträgt vier Jahre. Innerhalb dieses Zeitraumes muss die Zulage beantragt sein, will man sie in vollem Umfang erhalten. Erfolgt nach Ablauf der Frist die Antragstellung, vermindert sich die Förderungsdauer jeweils um den Zeitraum, um den der Antrag zu spät gestellt wurde. Wer sein Haus vor dem eigenen Einzug noch für einige Jahre vermietet, sollte beachten, dass dann die Vierjahresfrist erst in dem Moment beginnt, wenn der eigene Einzug erfolgt.

Wird der Antrag vom Finanzamt mit positivem Ergebnis bearbeitet, erhält der Hausbesitzer von da an automatisch in jedem Jahr die in Frage kommende Geldsumme - also zum Beispiel 1.250 € - jeweils zum 15. März eines jeden Jahres auf sein Konto überwiesen. Das geschieht übrigens unabhängig von der Abgabe oder Bearbeitung der normalen Steuererklärung, die mit der Eigenheimzulage nichts mehr zu tun hat. Einmal die Beträge zusammengerechnet ergibt sich für die Dauer der gesamten Förderung ein Betrag von 10.000 € bei einem Neubau.

Noch lohnender wird der Antrag auf Eigenheimzulage durch die Kinderzulage, die zusätzlich zu den genannten Summen gezahlt wird, wenn ein oder mehrere Kinder vorhanden sind. Pro Kind, für das einer der Ehepartner Kindergeld oder einen Kinderfreibetrag erhält, werden dem Eigenheimbesitzer jährlich 800 € überwiesen. Für jedes Kind sind das noch einmal 6.400 € zusätzlich. Auch Kinder, die älter als 18 Jahre sind, können berücksichtigt werden, wenn sie noch in der Berufsausbildung stehen, arbeitslos sind, eine Berufsausbildung mangels Ausbildungsplatz nicht beginnen oder fortsetzen konnten, oder ein freiwilliges soziales oder ökologisches Jahr leisten. Um eine Kinderzulage zu erhalten, müssen die Kinder außerdem ihren Lebensmittelpunkt

im Haushalt der Eltern haben. Dabei können sie durchaus auch aus beruflichen Gründen wie einem Studium vorübergehend auswärts wohnen.

Begrenzungen

Für die Förderung gibt es zwei Begrenzungen. So darf die Höhe der Anschaffungs- oder Herstellungskosten durch die Zulagen - Förderbetrag und Kinderzulage zusammengenommen - nicht überschritten werden. Das scheint normalerweise kaum möglich, kann aber der Fall sein, wenn es zu einem nicht so teuren Anbau kommt und gleichzeitig mehrere Kinder vorhanden sind. Eine andere Obergrenze stellt das Einkommen der Antragsteller dar. Um gefördert zu werden dürfen Ledige nicht mehr als 70.000 €, Verheiratete nicht mehr als 140.000 € im Jahr der Antragstellung und im Jahr zuvor – beide Jahre werden also zusammengerechnet – an Einkünften haben. Diese Grenze erhöht sich je Kind um 30.000 €. Wenn zunächst das Einkommen über der Obergrenze liegt, dann in den Folgejahren aber darunter sinkt, kann die Förderung für die verbleibenden Jahre beantragt werden. Ist es umgekehrt und bleibt das Einkommen bei der Antragstellung unter der Obergrenze, steigt im Laufe der folgenden Jahre aber darüber, hat das auf die Eigenheimzulage keine Auswirkungen mehr. In diesem Fall kann die Eigenheimzulage nicht mehr aberkannt werden. Aus diesem Grund ist es natürlich sehr lohnend, während des entscheidenden Bemessungszeitraumes unter der jeweiligen Obergrenze von zum Beispiel 70.000 € oder 140.000 € zu bleiben.

Entscheidend ist die richtige Steuerstrategie

Um unter den finanziellen Obergrenzen zu bleiben, kann die richtige Steuerstrategie entscheidend helfen. Maßgebend für die Obergrenze ist nämlich der steuerliche Begriff des Gesamtbetrags der Einkünfte. Und dieser lässt sich durch folgende Maßnahmen ganz legal vermindern:

- Insbesondere Freiberufler, Gewerbetreibende aber auch Arbeitnehmer sollten überlegen, ob nicht in naher Zukunft die Anschaffung von so genannten geringwertigen Wirtschaftsgütern (GWG) geplant sind. GWG haben eine Obergrenze von 410 €. Typische GWG sind ein beruflich notwendiges Faxgerät, ein Scanner oder ein die entsprechende Summe kostender beruflich nötiger Fotoapparat. Sollen solche Produkte gekauft werden, empfiehlt sich das in dem Zeitraum, der für

die Beantragung der Eigenheimzulage maßgeblich ist. Die Beträge für GWG können zum Datum der Anschaffung steuerlich voll geltend gemacht werden. Sie mindern dann den Gesamtbetrag der Einkünfte entsprechend.

- Sollen bei Selbstständigen teure Anlagegüter angeschafft werden, ist das schon in der ersten Jahreshälfte ratsam. Einmal angenommen, eine Maschine kostet 50.000 €. Sie wird über vier Jahre abgeschrieben. Pro Jahr mindert sich der Gesamtbetrag der Einkünfte damit um 12.500 €. Im ersten Jahr ist aber die Terminierung wichtig. Erfolgt der Kauf vor dem 30. Juni können 12.500 € steuerlich geltend gemacht werden, nach diesem Datum aber nur noch 6.2501 €, da dann nur ein halber Jahresbetrag abgeschrieben werden kann.
- Bei Tätigkeiten im Angestelltenverhältnis werden in vielen Fällen ein Arbeitszimmer, Fortbildungskosten, Repräsentationsaufwand und Dienstreisen anerkannt. Es empfiehlt sich zum Beispiel die vielleicht ohnehin seit langem angestrebte (teure) Fortbildung in dem Zeitraum zu besuchen, der für die Eigenheimzulage maßgeblich ist.
- Wer seine Arbeit gut macht, kann vielleicht mit einer Prämie oder auch Erfolgsbeteiligungen rechnen. Eine - kurzfristig - erfreuliche Prämie von 2.000 € kann, wenn dadurch knapp die Obergrenze für die Eigenheimzulage überschritten wird, aber letztlich zu einem ganz schlechten Geschäft für denjenigen werden, der sie erhält. In diesen Fällen sollte gemeinsam mit dem Arbeitgeber eine Lösung gesucht werden.
- Freiberufler oder Gewerbetreibende haben zahlreiche Möglichkeiten, den Einkauf von Waren, Ersatzteilen und ähnlichem in gewissem Umfang zu terminieren. Diese Spielräume sollte man ausnutzen. Das Gleiche gilt auch für Honorare, die in Rechnung gestellt werden müssen. Auch hierbei ergeben sich zeitliche Spielräume, die ausgenutzt werden können.

Gefördert wird nur einmal: der Objektverbrauch

Im Antragsformular für die Eigenheimzulage sind an einer Stelle die Eigentümer des geförderten Hauses einzutragen. Außerdem sind die prozentualen Anteile anzugeben. Das müssen bei Ehepartnern nicht automatisch 50 Prozent sein. Zu beachten ist, dass die Eigenheimzulage immer nur für ein selbstgenutztes Objekt gezahlt wird, wobei unter dem Objekt ein Haus, eine Wohnung, ein Ausbau oder ein Erweiterungsbau verstanden

wird. Man kann die Zulage also nur ein einziges Mal in Anspruch nehmen. Baut man nach erhaltener Zulage ein weiteres Mal, hat man dabei keinen Anspruch mehr auf eine Förderung. Das wird als Objektverbrauch bezeichnet. Dabei werden auch frühere Förderformen wie die Förderung nach § 7 b oder nach § 10 e des Einkommensteuergesetzes angerechnet. Auch die prozentuale Beteiligung an einem Objekt führt zum Objektverbrauch. Bei Eheleuten kann aber natürlich einmal der Ehemann und ein zweites Mal die Ehefrau die Zulage in Anspruch nehmen. Dabei muss es sich aber um verschiedene Objekte handeln.

Wer den achtjährigen Förderzeitraum nicht ausnutzt, kann die nicht ausgenutzten Jahre auf ein Folgeobjekt übertragen. Dabei gelten aber die Jahre als ausgenutzt, in denen der Antragsteller auf Grund fehlender Selbstnutzung, oder weil er die Einkommensgrenzen überschritten hat, keine Förderung erhalten hat. Wer zum Beispiel ein Haus baut, es dann vier Jahre lang bewohnt und anschließend für drei Jahre vermietet, bevor er es verkauft, kann nur ein Jahr auf ein Folgeobjekt übertragen. Sieben Jahre gelten als steuerlich ausgenutzt. Als Folgeobjekt kommen auch Ausbauten und Erweiterungen in Frage.

Verschlechterung der politischen Rahmenbedingungen

Neben der Eigenheimzulage, der Kinderzulage und der Ökoförderung konnten Bauherren auch die so genannten Vorkosten in Form einer Pauschale in Höhe von 1.790 € zusammen mit dem Bau oder Kauf eines Hauses oder einer Wohnung von der Steuer absetzen. Das war möglich, so lange der Bauantrag vor 1999 gestellt worden war.

Zu den Vorkosten gehören Notar- und Gerichtskosten, Bauspargebühren, Abfindungen für möglicherweise weichende Mieter sowie Steuerberatungs- und Rechtsanwaltskosten. Diese Möglichkeit wurde im Rahmen der neuen Steuerentlastungsgesetze abgeschafft. Genau wie der so genannte Erhaltungsaufwand, der bis zu einer Höhe von 11.504 € als Sonderausgabe angesetzt werden konnte.

Der Wegfall dieser Förderungen ist - wie die Absenkung der Obergrenzen beim Einkommen - ein typisches Beispiel für den zunehmenden Rückzug des Staates aus der Unterstützung privater Bauherren.

Günstige Gelder: Kreditanstalt für Wiederaufbau

Neben diesen Möglichkeiten der öffentlichen Förderung gibt es weitere Fördermöglichkeiten. Hier sind die Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zu nennen.

Die KfW bietet in der Regel Darlehn mit besonders zinsgünstigen Konditionen. Die Bank betreibt kein Schalternetz in der Bundesrepublik. Die entsprechenden Anträge werden über die Hausbank weitergeleitet.

Auch die Bausparkassen sind mögliche Ansprechpartner für die KfW-Programme.

Hinweis:

Wird von Bank oder Bausparkasse ein KfW-Darlehn vermittelt, muss dieses zu den Konditionen der KfW geschehen. Der Berater darf keine Extragebühren erheben.

Ein weiterer Vorteil der KfW-Darlehn: Sehr häufig vergeben Banken erstrangige Darlehn nur bis zu einer Grenze von 60 Prozent des Beleihungswertes. Wer mehr Geld aufnehmen will, kann das tut, muss dann aber einen höheren Zins zahlen. So etwas gibt es bei der KfW nicht. Die Kredite können auch im zweiten oder dritten Rang abgesichert werden.

Die Angebote und Konditionen der KfW ändern sich gelegentlich.

Hinweis:

Sollen Mittel bei der KfW beantragt werden, muss dieses vor Beginn des Bauvorhabens erfolgen. Spätere Anträge haben keine Chance mehr.

Die vielleicht bekannteste Maßnahmen der KfW ist das Wohneigentumsprogramm. Die Bank fördert damit Privatpersonen, die ein selbstgenutztes Eigenheim oder eine Eigentumswohnung bauen oder erwerben. Finanziert werden bis zu 30 Prozent der Gesamtkosten, die maximale Finanzierungshöhe beträgt 100.000 €. Die Kreditlaufzeit beträgt dabei maximal 30 Jahre, es werden maximal fünf tilgungsfreie Anlaufjahre gewährt. Der jeweilige Zinssatz wird von der KfW bei Kreditzusage für fünf oder zehn Jahre festgelegt. Außerplanmäßige Tilgungen sind nach Auskunft der Kreditanstalt während der Zinsbindungsfrist nicht möglich. Im Einzelfall kann der gesamte Kredit nach Absprache mit der KfW vorzeitig zurückgezahlt werden, wobei allerdings eine Vorfälligkeitsentschädigung fällig wird. Eine weitere Maßnahme der Kreditanstalt für Wiederaufbau ist das CO2-Gebäudesanierungsprogramm, das umfangreiche Sanierungen an Gebäuden fördert, die im Jahr 1978 oder vorher fertiggestellt wurden.

Tipp:
Die diesbezüglichen KfW-Angebote gehören bei den Beratungsgesprächen in der Bank nicht unbedingt zu den bankseitig erstgenannten Möglichkeiten. Hier kann beharrliches Nachfragen gefordert sein.

Hinweis:

Weitere Informationen über die aktuellen Konditionen lassen sich bei der KfW zum Ortstarif unter folgender Nummer 01801-33 55 77 abrufen. Im Internet sind diese Informationen abrufbar über www.kfw.de.

Keine Hilfen für jedermann: Öffentliche Fördermittel

Zu den erklärten Zielen des Staates in der Bundesrepublik gehört es, möglichst großen Kreisen der Bevölkerung die Bildung von Eigentum zu ermöglichen. Diesem Ziel dient zum Beispiel die Eigenheimzulage. Sie ist aber nur eines der Instrumente, die der Bund zu diesem Zweck einsetzt. Parallel dazu stehen dem bauinteressierten Bürger auch öffentlicher Fördermöglichkeiten, die von den Ländern vergeben werden, zur Verfügung. Das ist auch gut so. Denn gerade für junge Familien ist es in vielen Regionen Deutschlands - vor allem im oder am Rande der Ballungsgebiete - schon nahezu unmöglich geworden, sich ein Eigenheim zu bauen. Das gesamte Instrumentarium der Fördermittel ist dabei nicht einfach zu durchschauen. Es ist im neuen Wohnraumförderungsgesetz geregelt, das am 1. Januar 2002 in Kraft getreten ist.

Dabei besteht kein grundsätzlicher Anspruch auf Förderung. In der Regel ist eine bestimmte Förderungssumme in einem „Topf“ vorhanden. Wer die Mittel beantragt bekommt sie - sofern er die Voraussetzungen erfüllt - wenn Mittel im Topf vorhanden sind. Ist der Topf ausgeschöpft, geht der Antragsteller leer aus, auch wenn er ansonsten alle Bedingungen einer Zuteilung erfüllt.

Deshalb gilt für jede Förderung: Ein entsprechender Antrag sollte so früh wie möglich abgegeben werden, in jedem Fall bevor die Baumaßnahmen eingeleitet werden.

Hinweis:

Bei der Baufinanzierung werden Fördermittel gern schon in der Beratungsphase von den Finanzierungsfachleuten der Banken und Bausparkassen in die Finanzierung einbezogen. Dagegen ist grundsätzlich auch nichts zu sagen. Man sollte aber immer bedenken, dass die Zuteilung grundsätzlich nicht sicher ist und niemals garantiert werden kann. Gerade bei einer sehr engen Finanzierung führt das Einbeziehen von Fördergeldern aber natürlich dazu, dass die Finanzierung plötzlich sehr viel netter aussieht - oft genau im dem Maße, der die potentielle Baufamilie dann dazu verleitet, das angebotene Finanzierungspaket abzuschließen. Werden die Fördermittel tatsächlich zugeteilt, ist das für alle Beteiligten natürlich schön.

Was aber wenn der Topf leer ist? Dann hat der Berater seine Provision längst kassiert, für den angehenden Bauherrn aber gibt es kein Zurück mehr. Die Folge: Der nun plötzlich offene Betrag muss - zumeist teuer - nachfinanziert werden. Ließ die Finanzierung der Familie ohnehin finanziell nur wenig Luft, kann sich damit langfristig die finanzielle Katastrophe anbahnen.

Im Wohnraumförderungsgesetz ist festgelegt, dass nur Haushalte in den Genuss der Fördermittel kommen, wenn sie bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Bei einem Einpersonenhaushalt liegt die Einkommensgrenze bei 12.000 € pro Jahr, bei einem Zweipersonenhaushalt sind es 18.000 €. Jede weitere Person, die zum Haushalt gehört, verschiebt die Einkommensgrenze um 4.100 € nach oben. Daneben werden im Gesetz die Landesregierungen aber ausdrücklich ermächtigt, diese Einkommensgrenzen den örtlichen Gegebenheiten anzupassen und sie gegebenenfalls entsprechend abzuwandeln. Um exakt bestimmen zu können, ob für einen Haushalt die Förderung in Frage kommt oder nicht, ist zunächst das eigene Einkommen festzulegen. Den entsprechenden Rechenweg hat der Gesetzgeber genau vorgegeben. Maßgeblich ist zunächst das so genannte Bruttoeinkommen jeder Person im Haushalt, das in den kommenden zwölf Monaten zu erwarten ist. Bei Arbeitnehmern handelt es sich dabei um das Gehalt, bei Selbständigen um den Gewinn. Hiervon sind zunächst die Werbungskosten abzuziehen, Kosten also, die anfallen, um den Beruf ausüben zu können und die auch steuerlich unter diesem Begriff gefasst werden. Von dem sich so ergebenden Betrag werden jeweils zehn Prozent als Pauschale für die Beiträge zur Kranken- und Rentenversicherung sowie Steuerzahlungen abzogen. Insgesamt kommt also ein weiterer Abzug von 30 Prozent zusammen. Es ist wichtig, dass die so entstandenen Einkommen der einzelnen Haushaltsmitglieder addiert werden. Die so entstandene Summe ist das Gesamteinkommen des Haushalts. Hiervon können wiederum verschiedene Frei- und Abzugsbeträge abgezogen werden: 600 € für jedes Kind unter zwölf Jahren bei Alleinerziehenden, die berufs- oder ausbildungsbedingt nicht bloß kurzfristig nicht zu Hause sind, bis zu 600 € für jedes Kind zwischen 16 und 24 Jahren mit eigenem Einkommen, 4.500 € für jeden Schwerbehinderten mit einem Grad der Behinderung von 100 Prozent oder 80 bis 100 Prozent, wenn er häuslich pflegebedürftig ist, 2.100 € für jeden Schwerbehinderten mit einem geringeren Grad der Behinderung, wenn

er häuslich pflegebedürftig ist und 4.000 € für junge Ehepaare. Als jung gelten Ehepaare, wenn beide Partner unter 40 Jahre alt und noch keine fünf Jahre verheiratet sind. Auch für Unterhaltungszahlungen können Geldbeträge abgezogen werden, die in beurkundeten Unterhaltsvereinbarungen festgelegt sind oder in einem Unterhaltstitel oder Unterhaltsbescheid festgestellt wurden. Ohne Vereinbarung oder Titel können bis zu 3.000 € für jeden Haushaltsangehörigen, der auswärts ungebracht ist und sich in der Berufsausbildung befindet angesetzt werden sowie bis zu 6.000 € für jeden nicht zum Haushalt rechnenden früheren oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten oder Lebenspartner und bis zu 3.000 € für jede sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person.

Lastenzuschüsse nach dem Wohngeldgesetz

Dass Mieter unter bestimmten Bedingungen Wohngeld erhalten können, ist hinreichend bekannt. Weniger bekannt ist die Tatsache, dass auch Eigentümer von selbstgenutztem Wohnraum im Rahmen des Wohngeldgesetzes Vergünstigungen in Anspruch nehmen können. Die entsprechende Unterstützung wird Lastenzuschuss genannt. Sie kann bei den Wohngeldstellen der Städte, Gemeinden und Landkreise beantragt werden. Der Zuschuss wird dann gewährt, wenn die monatliche Belastung die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Wohnraumbesitzers übersteigt. Entscheidend für die Gewährung der Gelder ist das Familieneinkommen. Dieses setzt sich aus der Summe der um bestimmte Beträge gekürzten Einnahmen aller Familienmitglieder zusammen.

Checkliste Grundstückssuche

Das Grundstück

Lage

- ❑ Im Garten der Eltern
- ❑ Innenstadt
- ❑ Vorort
- ❑ Auf dem Land

Infrastruktur

- ❑ Verkehrsanbindung günstig
- ❑ Entfernung zum Arbeitsplatz akzeptabel
- ❑ Öffentlicher Personennahverkehr vorhanden

Einrichtungen in der Nähe

- ❑ Kindergarten
- ❑ Schule
- ❑ Kirche
- ❑ Spielplatz
- ❑ Ärzte
- ❑ Einkaufsmöglichkeiten
- ❑ Filiale der Hausbank
- ❑ Sportplatz
- ❑ Theater
- ❑ Gaststätten

Topografie

- ❑ Ebene
- ❑ Hanglage
- ❑ Guter Sonnenlichteinfall
- ❑ Gute Aussicht

Einschränkungen

- ❑ Steile Zufahrtstraße
- ❑ Ungünstige Ausrichtung
- ❑ Lärmbelästigung
- ❑ Geruchsbelästigung
- ❑ Sichtbare Hochspannungsleitungen
- ❑ Hoher Grundwasserstand
- ❑ Felsuntergrund
- ❑ Extrem weicher Baugrund
- ❑ Abrissgebäude vorhanden
- ❑ Grundstück war Mülldeponie
- ❑ Unfreundliche Nachbarn

_____

Grundstückssuche

- ❑ Bekannte fragen
- ❑ Verwandte fragen
- ❑ Tageszeitung studieren
- ❑ Eigenes Inserat aufgeben
- ❑ Suche vor Ort, Neubaugebiet
- ❑ Nachfragen bei Kirchengemeinde
- ❑ Nachfragen bei Stadtverwaltung/Gemeindeverwaltung
- ❑ Immobilienmakler
- ❑ Immobilienabteilung der Bank

Die Bebaubarkeit

Haustyp

- ❑ Freistehendes Einfamilienhaus
- ❑ Zweifamilienhaus
- ❑ Doppelhaus
- ❑ Reihenhaus

Bebauungsplan

- ❑ Reines Wohngebiet
- ❑ Allgemeines Wohngebiet
- ❑ Besonderes Wohngebiet
- ❑ Dorfgebiet
- ❑ Mischgebiet

Grundflächenzahl _____
Geschossflächenzahl _____
Zulässige Vollgeschosse _____

- ❑ Offene Bauweise
- ❑ Geschlossene Bauweise

Dachneigung _____
Dachform _____
Firsthöhe _____
Firstrichtung _____

Bemerkungen

_____
_____
_____
_____
_____

Die Kosten

Grundstückskosten

Kaufpreis _____ €
Maklerprovision _____ €
Notargebühren _____ €
Grundbuchgebühr _____ €
Grunderwerbsteuer _____ €

Erschließungskosten

Straßenbau _____ €
Abwasserkanal _____ €
Wasserversorgung _____ €
Gasversorgung _____ €
Stromversorgung _____ €
Anschlussgebühren _____ €
Anschluss Telefon _____ €

Sonstige Kosten

Bewuchs entfernen _____ €
Gebäudeabriss _____ €
Grundstücksteilung _____ €
Stützmauern _____ €
Bodenaustausch _____ €
Ablösung öffentlicher Lasten _____ €

Summe Grundstückskosten _____ €

© Meyer: Selbst gebaut! Das Haus-Handbuch, Blottner Fachverlag, Taunusstein

Checkliste aus dem im selben Verlag erschienenen Standardwerk „Selbst gebaut! Das Hausbau-Handbuch“ (ISBN 3-89367-634-1) mit freundlicher Genehmigung des Autors Ronald Meyer

Basisentscheidung:

Der Grundstückskauf

Was baulich bei der Suche zu beachten ist

Eines ist klar: Je weiter ein Bauprojekt voranschreitet, um so mehr verengt sich gleichzeitig der Spielraum an Möglichkeiten, die dem Bauherrn planerisch offen stehen. Das fängt beim Kauf des Grundstückes an. Ist dieses erst einmal gekauft, sind damit die zuvor zumindest theoretisch unbegrenzten Möglichkeiten des Bauherrn schon wesentlich eingeengter. Von nun an kann er baulich nur realisieren, was das zuvor erstandene Bauland zulässt. Das hat natürlich Auswirkungen auf den gestalterischen Spielraum. Gleichzeitig ist der Kauf des Grundstückes aber auch eine Entscheidung, durch die sich beim späteren Bau unnötige Geldausgaben vermeiden lassen oder - im umgekehrten Fall - horrende Zusatzkosten entstehen können. Aber der Reihe nach.

Schon das weitere Umfeld zählt

Zunächst ist schon die grundsätzliche Lage eines Grundstückes ein wichtiger Grund für oder gegen einen Kauf. Soll das Haus - wie sicher häufig der Fall - in der Randlage einer Stadt gebaut werden, liegen die besten Standorte im Westen. Der Grund: In Deutschland herrschen westliche Winde vor. Wer im Osten einer Großstadt baut, wird damit den größten Teil des Jahres im Dunstkegel der Stadt wohnen. Auch die Lage des Grundstückes im näheren Umfeld verdient eine nähere Betrachtung. Durchgangsstraßen, Eisenbahnlinien, Bahnhöfe, und Flughäfen bedeuten eine erhöhte Lärmbelastung. Die Nähe zu einer viel befahrenen Straße stellt außerdem ein Sicherheitsrisiko insbesondere für spielende Kinder dar. Dichter Verkehr herrscht dabei nicht nur auf Bundesstraßen und zu allen Zeiten. Er gibt Straßen, die vorwiegend als Abkürzung von Pendlern auf dem Weg zur Arbeit verwendet werden und bei einer Grundstücksbesichtigung am Werktag um die Mittagszeit ein geradezu idyllisches Bild vermitteln. Hier kann ein kurzer Plausch mit Anwohnern wichtige Informationen liefern. Auf der anderen Seite sind natürlich eine

gewisse Grundversorgung vor Ort und eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrswege und das Straßennetz von den meisten Bauherren gewünscht. Eine gute Grundvorsorgung bedeutet, dass elementare Geschäfte oder Dienstleistungen in nächster Nähe des Grundstückes erreichbar sind. Nicht vergessen sollte man Spielplätze, Kindergärten und Schulen sowie - je nach persönlichen Interessen - kulturelle Einrichtungen wie Theater, Kino oder Sportstätten. Informationen über zukünftige Planungen sind dabei eventuell sehr aufschlussreich. Wo heute keine Straße entlang führt, kann das in zehn Jahren schon anders aussehen. Auf der anderen Seite ist die geplante Ansiedlung von Geschäften vielleicht eine zusätzliche positive Perspektive. Weiter kann ein Grundstück von der Lage her einige andere Nachteile haben, die dem Kaufinteressenten vielleicht nicht auf den ersten Blick auffallen. Dazu gehört die Nähe zu Industrieansiedlungen, die Lage in einem Tal oder einer Senke, in denen häufig Nebel auftreten und gerade in ländlichen Regionen die Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben mit starken Geruchsemissionen, wie sie in der Schweinemast oder in der Geflügelzucht vorkommen. Wer Pech hat, besichtigt ein Grundstück hier bei einem Wind aus sonst unüblicher Himmelsrichtung und registriert keinen Geruch, während das Eigenheim später an 300 Tagen im Jahr verheerenden Ausdünstungen ausgesetzt ist. Ähnliche Überraschungen kann es bei nahe gelegenen Mülldeponien geben. Auch Hochspannungsleitungen und nahe gelegene Sendemasten können den späteren Wohnwert einschränken, ebenso Sportanlagen, auf denen es während der Besichtigung am Werktag wunderbar ruhig ist.

Ein Frage des ganz persönlichen Geschmacks ist die Nachbarschaft. Aus diesem Grund kann es nicht schaden, vor dem Grundstückskauf schon einmal einige Worte mit den zukünftigen Nachbarn gewechselt zu haben.

Schon beim Grundstückskauf an die spätere Anlage des Hauses denken

Beschaffenheit und Lage des Grundstückes selbst sind natürlich einer besonders kritischen Betrachtung zu unterziehen. Dabei sollte man sich folgendes vergegenwärtigen: Im Idealfall werden im späteren Wohnhaus die Wohnräume nach Süden ausgerichtet sein, die Küche nach Norden und die Schlafräume nach Osten, in Richtung der aufgehenden Sonne. Eine Terrasse weist normalerweise nach Süden, vielleicht auch nach Westen, ebenso

wie der Garten. Der Eingang wird auf die der Wetterseite abgewandten Seite des Hauses geplant. Daran muss sich natürlich niemand halten. Dass diese seit langem erprobten Regeln trotzdem viel für sich haben, muss nicht extra erklärt werden. Bei der Grundstückssuche ist nun darauf zu achten, dass überhaupt die Möglichkeit besteht, entsprechend zu bauen. Wenn das Grundstück an seiner Südseite an hochstehende Gebäude oder eine viel befahrende Straße grenzt, ist das für die spätere Gartenanlage nicht günstig. Wer sich nach Feierabend auf seiner Terrasse erholen möchte, hat dann immer den Straßenverkehr im Blick, abgesehen davon, dass auch der Garten und die dort Ruhesuchenden von Passanten und Autofahrern gleichermaßen gut gesehen werden können. Gut liegt ein Grundstück dagegen, wenn die Straße im Norden liegt und es im Süden an Natur oder andere Gärten anschließt.

Die Bodenbeschaffenheit

Weiter ist die Beschaffenheit des Bodens ein wichtiger Beurteilungsfaktor. Gerade hierbei können ungünstige Gegebenheiten später beim Bau des Hauses teuer werden. Zunächst zur Neigung: Aus finanzieller Sicht sollte der Boden möglichst eben sein. Eine Hanglage kann zwar sehr reizvoll sein, wird aber beim Bau höhere Kosten verursachen. Ein felsiger Boden macht einen aufwendigen und damit teuren Aushub nötig. Bei sehr weichen Böden wiederum ist es möglich, dass die Fundamentierung sich sehr aufwendig gestaltet und damit höhere Kosten als auf einem normalen Boden verursacht. Sind auf dem Grundstück viele Bäume vorhanden und vor dem Bau zu fällen, sollte man sich bei der Gemeinde erkundigen, ob eine Baumschutzsatzung oder ähnliches vorliegt und der geplante Einschlag überhaupt möglich ist. Weiter ist der Grundwasserstand bedeutsam. Ist dieser sehr hoch, kann das den Bau eines Kellers ausgesprochen aufwendig und damit teuer machen.

Nachbarn oder Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung geben Auskunft über ein anderes Risikomaterial, das möglicherweise im Boden lauert: Giftmüll. Befand sich auf dem Baugelände ehemals eine Mülldeponie oder eine Fabrik kann das beim Ausheben der Baugrube zu ganz bösen Überraschungen führen. Große Vorsicht ist auch geboten, wenn auf dem angestrebten Grundstück derzeit noch ein oder mehrere Gebäude stehen, die vor dem Bau eines Hauses abgerissen werden müssen. Das ist grundsätzlich nicht ganz billig. Die Kosten können geradezu explodieren, wenn Problemstoffe wie z. B. Asbest dabei zu entsorgen sind.

Auflagen

Eine ebenfalls für den Bauherrn niederschmetternde Erfahrung kann es sein, wenn er zu spät erfährt, dass das Abrisshaus unter Denkmalschutz steht und allenfalls von ihm sehr sorgsam wieder instandgesetzt werden darf. Nicht ganz so schlimm, aber trotzdem wissenswert sind Auflagen für das Grundstück hinsichtlich der Bepflanzung - ob zum Beispiel zu einer Seite ein Grünstreifen anzulegen ist.

Die Erschließung

Weiter ist die Erschließung des Grundstückes wichtig. Beim Grundstückskauf sind mögliche Erschließungskosten für den Käufer immer eine finanzielle Größe, der er sich bewusst sein muß.

Dabei handelt es sich um Belastungen, die die Kommune auf die einzelnen Grundstückseigentümer aufschlüsselt und die insbesondere aus der Schaffung kommunaler Einrichtungen entstehen. Liegen Gas-, Wasserleitungen, Kanalsystem und Stromkabel bereits dicht am Grundstück, ist das gut. Müssen sie von weit weg herangeführt werden, kann das für den Käufer teuer werden und muss in der Summe dem Grundstückspreis zugeschlagen werden. Auch für den Bau von öffentlichen Baumaßnahmen wie einer Straße kann der Anlieger zur Kasse gebeten werden.

Grundsätzlich entstehen Erschließungskosten überall dort, wo Rohland in einen baureifen Zustand umgewandelt werden muss. Die Bauverwaltung der Gemeinde gibt auf Nachfrage Auskunft darüber, was auf den potentiellen Bauherrn zukommt.

Hinweis:

Ein interessantes Urteil hat in diesem Zusammenhang das Landgericht Gießen (Aktenzeichen: 1 S 413/97) gefällt. Hat ein Bauherr mit dem Bauträger einen Komplettpreis vereinbart, umfasst dieser auch die Erschließungskosten. Solange nichts Gegenteiliges im Kaufvertrag formuliert wurde, trägt der Bauträger das entsprechende Kostenrisiko.

In der Vergangenheit ist es wegen dieses Punktes immer wieder zu Reibereien zwischen den Vertragsparteien gekommen, bei denen sich die Bauherren nur allzuoft damit abfanden, die Erschließungskosten selbst zu zahlen.

Das war insbesondere dann der Fall, wenn die Erschließungskosten von der Kommune erst nach langer Zeit - teilweise vergehen bis zu zehn Jahre - dem Hauseigentümer in Rechnung gestellt wurden.

Was rechtlich bei der Suche zu beachten ist

Das Grundbuch

Neben der Begutachtung des Grundstückes vor Ort sollte vor dem Kauf immer auch Einblick in das Grundbuch und das Baulastenverzeichnis genommen werden. Das Grundbuch ist beim zuständigen Amtsgericht einsehbar, das Baulastenverzeichnis bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde, die regional unterschiedlich angesiedelt ist. Vielerorts befindet sich die Untere Bauaufsichtsbehörde bei den Landkreisen oder kreisfreien Städten.

Ganz einfach wird der Einblick in das Grundbuch von den Mitarbeitern des Amtsgerichtes nicht gewährt. Zunächst muss derjenige, der es einsehen will, ein berechtigtes Interesse nachweisen. Als ausreichend wird dazu eine Einverständniserklärung des Eigentümers oder auch ein formloser Kaufvertragsentwurf mit den entsprechenden Grundstücksdaten und Angaben über Käufer und Verkäufer angesehen. Alternativ dazu kann man sich auch vom Notar über das Grundbuch informieren lassen.

Tipp:
Günstiger ist noch eine andere Lösung für die Einsicht in das Grundbuch: Man läßt sich vom Verkäufer eine aktuelle Kopie aushändigen.

Der Grundbuchauszug selbst gliedert sich in ein Bestandsverzeichnis und drei folgende Abteilungen. Das Bestandsverzeichnis gibt Aufschluss über Größe und Lage des Grundstückes. In Abteilung I sind der oder die Eigentümer angegeben. In der Abteilung II sind die so genannten Lasten eingetragen. Dabei handelt es sich um Beschränkungen, mit denen sich der zukünftige Eigentümer eines Grundstückes auseinandersetzen muss. Dazu gehören zum Beispiel Wegerechte. So kann im Grundbuch eingetragen sein, dass die Zufahrt zu einem Nachbarhaus über das Grundstück verläuft. Das stellt in der Regel eine Wertminderung dar. Auch Leitungsrechte können vermerkt sein. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn auf dem Grundstück ein Stromleitungsmast steht, der für mögliche Wartungsarbeiten jederzeit zugänglich zu halten ist. Auch das ist wertmindernd.

Bei einem Wohnrecht werden einer oder mehreren Personen das Recht eingeräumt, einen Teil eines Hauses oder ein ganzes Haus zu bewohnen. Mit dem Wohnrecht dürften Grundstückskäufer naturgemäß eher selten zu tun haben, es sei denn, sie kaufen ein Grundstück mit einer alten Immobilie, die abgerissen werden soll. Ein Wohnrecht kann nur von Berechtigten, nie vom Eigentümer des Grundstückes gelöscht werden. Ist ein Nießbrauchrecht eingetragen, darf der Inhaber alle Einkünfte aus einem Haus oder Grundstück wie Miete oder Pacht für sich vereinnahmen. Beim Vorkaufsrecht wird jemandem das Recht eingeräumt, beim Verkauf des Hauses jedem anderen Interessenten zuvorkommen zu

dürfen. Ist ein anderer Interessent vorhanden, muss der Inhaber des Vorkaufsrechtes allerdings dem Verkäufer den gleichen Preis bezahlen, den dieser auch mit einem möglichen anderen Interessenten vereinbart hatte. Die Auflassungsvormerkung gibt an, dass ein Kaufvertrag für das Grundstück geschlossen wurde. Sie wird vom Notar vorgenommen und dient der Sicherheit eines Käufers. Ist eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen, kann der Verkäufer das Grundstück nicht mehr an eine dritte Person verkaufen, wenn diese zum Beispiel einen höheren Preis bietet.

Hintergrund: Der Käufer eines Grundstückes ist erst Eigentümer, wenn sein Name im Grundbuch eingetragen ist. Das kann aber Wochen, manchmal sogar Monate nach Abschluss des Kaufvertrages noch nicht der Fall sein. In dieser Zeit steht immer noch der Verkäufer als Grundstückseigentümer im Grundbuch. Dieser könnte theoretisch sein Grundstück noch einmal verkaufen. Ist eine Auflassungsvormerkung eingetragen, geht das nicht mehr. Dann müsste der neue Vertrag wieder rückgängig gemacht werden.

Die Abteilung III des Grundbuches kann als „Schuldenteil" bezeichnet werden. Hier stehen die Grundpfandrechte, also Grundschulden, Hypotheken und Rentenschulden. Eine Grundschuld ist wie die Hypothek eine Sicherheit, die einem Dritten aus dem Grundstück gewährt wird. Sie dient in der Regel zur Absicherung eines Darlehns. Im Gegensatz zur Hypothek ist die Grundschuld in ihrem Bestand von der gesicherten Forderung unabhängig.

Beispiel:

Eine Bank finanziert ein Haus. Dafür lässt sich das Geldinstitut zur Sicherheit eine Hypothek in das Grundbuch eintragen. Ist der Kredit abbezahlt, erlischt die Hypothek. Kommt der Hauseigentümer seinen Abzahlungsverpflichtungen nicht mehr nach, wird die Bank das Haus zwangsversteigern lassen. Alternativ kann der Hauseigentümer der Bank aber auch eine Grundschuld als Sicherheit anbieten. Auch hierbei hat das Kreditunternehmen die Möglichkeit, im Fall der Fälle eine Zwangsversteigerung anzuordnen. Ist ein durch eine Grundschuld abgesicherter Kredit aber abbezahlt, erlischt die Grundschuld nicht, sondern bleibt als potentieller Beleihungswert der Immobilie weiter erhalten und kann später als Sicherheit für ein neues Darlehn verwandt werden.

Die Rentenschuld sichert einer anderen Partei eine regelmäßige Rentenzahlung zu. Die einzelnen im Grundbuch eingetragenen Rechte sind jeweils mit einem Rang verknüpft. Diese

Rangfolge wird bei einer Zwangsvollstreckung bedeutsam. Kommt es dazu, werden die Forderungen der Gläubiger in der Reihenfolge der Ränge ihrer Sicherheiten abgegolten. Der Rang der Rechte ist dabei innerhalb einer Abteilung schon aus der Reihenfolge der Eintragungen zu ersehen. Das zuerst eingetragene Recht steht immer vor dem später eingetragenen und ist vorrangig. Rote Unterstreichungen im Grundbuch bedeuten immer die Löschung einer Passage.

Für den zukünftigen Bauherrn ist außerdem ein Blick in das Baulastenverzeichnis aufschlussreich. Hier sind Baulasten aufgeführt. Dabei handelt es sich um öffentlich-rechtliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers. Das kann zum Beispiel die Sicherung einer befahrbaren Zufahrt über ein Grundstück zu einer öffentlichen Straße sein. Solche, im öffentlichen Interesse stehenden Baulasten, sind nicht im Grundbuch eingetragen.

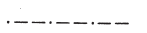
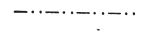
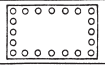
Das Grundstück von der Gemeinde

Erste Anlaufstelle bei der Grundstückssuche sollte die Gemeinde sein, in der man sich die Errichtung des eigenen Hauses vorstellen kann. Im Vergleich zum Kauf über einen Makler oder von einem Bauträger, die auch gelegentlich Grundstücke auf dem Markt anbieten, wird der direkte Kauf bei der Gemeinde fast immer am günstigsten sein. Nach dem Wohnungsbaugesetz (WBauG) des Bundes sind die Gemeinden angehalten, Bauland auszuweisen und zu erschließen. Fast überall ist dieses aber auch erklärtes Ziel in den Kommunen selbst, so dass der Bauherr vor Ort fast immer auf positives Interesse bei einer entsprechenden Nachfrage stoßen wird.

In der Regel hat die Gemeinde einen Bebauungsplan als Voraussetzung für die Bebauung geschaffen. In diesem Bebauungsplan sind die zu vergebenden Grundstücke, ihre Lage und grundsätzliche Bedingungen für den Bau definiert. Ein solcher Bebauungsplan ist deshalb eine ganz wesentliche Entscheidungshilfe für den Bürger, der sich für den Kauf eines Grundstückes interessiert. Zunächst muss grundsätzlich zwischen einem einfachen und einem qualifizierten Bebauungsplan unterschieden werden. Vereinfacht gesagt ist der qualifizierte Bebauungsplan umfangreicher als der einfache. Dieser enthält einzelne Festsetzungskriterien, wie sie in Paragraph 30 des Baugesetzbuches genannt werden. Dann sind zum Beispiel lediglich Bautiefen und Geschosshöhen festgesetzt. Wurde dieser Bebauungsplan von „Trägern öffentlicher Belange“ wie der Umweltbehörde, der

Folgende Zeichen und Symbole kommen häufig vor:

Zeichen	Art der baulichen Nutzung
WR	Reines Wohngebiet: Hier sind im wesentlichen nur Wohngebäude zulässig. Ausnahmen sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe.
WA	Allgemeines Wohngebiet: Es dürfen neben den Gebäuden aus dem Reinen Wohngebiet zusätzlich Gaststätten, kirchliche-, soziale-, kulturelle- und gesundheitliche Einrichtungen sowie Sportanlagen gebaut werden.
MD	Dorfgebiet: In einem Dorfgebiet sind Wohngebäude zulässig. Daneben land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Einzelhandel, Gaststätten, Unternehmen des Beherbergungsgewerbes, Handwerksbetriebe und Tankstellen.
MI	Mischgebiet: Neben Wohngebäuden sind Geschäfts- und Bürogebäude erlaubt. Gebaut werden dürfen außerdem Gaststätten, Gebäude des Einzelhandels, Beherbergungsgewerbes und sonstigen Gewerbes mit der Ausnahmen der Vergnügungsindustrie sowie Tankstellen.
	Maß der baulichen Nutzung
II	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze. In diesem Fall darf das Haus maximal zwei Vollgeschoße haben.
II-IV	Zahl der Vollgeschosse, in diesem Fall mit Angabe der Mindest- und Höchstgrenze. Ein Haus muß also mindestens zwei Vollgeschosse umfaßen und darf vier nicht überschreiten.
(III)	zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse. In diesem Fall sind es drei.
	Grundflächenzahl (GRZ)
0,5	Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Fläche eines Grundstückes maximal überbaut werden darf. Hat ein Grundstück 1000 m² wird folgendermaßen gerechnet: 0,5 x 1000 = 500 m². 500 m² dürfen überbaut werden.
	Spielplatz
EG = 118,4	Festgesetzte Erdgeschoß-Höhe über NN in Metern
UG = 114,8	Festgesetzte Untergeschoß-Höhe über NN in Metern

	Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
o	offene Bauweise: zusammenhängende Häuserfronten dürfen höchstens 50 m lang sein
g	geschlossene Bauweise: zusammenhängende Häuserfronten dürfen länger als 50 m sein
	Geschoßflächenzahl (GFZ)
0,4	Diese Zahl gibt einen Grenzwert vor für die maximale Summe der Fläche der Vollgeschosse in einem Gebäude. Die Fläche eines Geschosses wird von Außenwand zu Außenwand gemessen und ist nicht mit der Wohnfläche zu verwechseln. Bei einer Grundstücksgröße von 1000 m² darf die Geschoßfläche maximal 400 m² (0,4 x 1000) betragen.
	Begrenzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Baugrenze (bis dorthin darf man bauen)
	Baulinie (bis hierhin muß man bauen)
	Grünflächen, Pflanzenbindungen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Bäume
	Sträucher
	Sonstige Hinweise und Festsetzungen
	Hauptfirstrichtung
121,3	Geländehöhe über NN (Normal Null) in Metern
GA	Garage
TG	Tiefgarage

Bauaufsicht oder der Straßenverkehrsbehörde ergänzt, handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan. Bebauungspläne werden von den Kommunen im Rahmen von Flächennutzungsplänen für einzelne Gemeindebereiche erstellt. Die Ausfertigung erfolgt für jeden Standort individuell nach den jeweiligen Erfordernissen. Entsprechend unterschiedlich sind sie ausgelegt. Es gibt Bebauungsgebiete, in denen nur sehr wenige Vorgaben von Amts wegen für den Bau der Häuser gemacht werden. In anderen Regionen ist jede Kleinigkeit genau definiert. Das reicht von der Firsthöhe, Dachform bis zur Lage der Terrasse und Auffahrt. Über die Vor- und Nachteile beider Varianten lässt sich trefflich streiten. Bei der ersten Möglichkeit wird dem Bauherrn natürlich mehr Spielraum für die Verwirklichung seiner individuellen Ziele eingeräumt. Nachteil ist möglicherweise ein etwas konfuses, unstrukturiertes Erscheinungsbild des späteren Wohngebietes. Das wird bei der zweiten Variante ausgeschlossen. Städtebaulich entsteht ein geschlosseneres Bild, aber auch eine größere Uniformität.

Rechtsverbindlich wird ein Bebauungsplan bei Bekanntmachung. Die Einsicht in den Bebauungsplan ist für jeden Bauherrn unentbehrliches Planungsinstrument.

Viel Geld für ihre Arbeit: Makler

Eine von Mietern, Haus- und Grundstückskäufern nicht besonders geschätzte Berufsgruppe stellen die Makler dar. Nicht ohne Grund: Bei Provisionen in Höhe von mittlerweile 5,8 Prozent, die zum Beispiel in Norddeutschland gängige Praxis sind, vergeht selbst dem gutwilligsten Kaufinteressenten die gute Laune. Zum Glück hat derjenige, der dabei ist, sein Haus zu bauen oder dieses plant, meist keinen Kontakt zu dieser doch sehr unerfreulichen Branche. Der einzige Berührungspunkt könnte beim Kauf eines Grundstückes entstehen. Kostet dieses zum Beispiel 100.000 € kassiert der Makler immerhin 5.800 € zzgl. Mehrwertsteuer. Auch bei toleranter Einstellung ist dabei nicht mehr zu erkennen, welche Leistung der Makler für dieses Geld eigentlich erbringt. Bemerkenswert daran ist, dass die Provision vielerorts der Käufer allein aufbringen muss, der Makler während der Verkaufs- und Verhandlungsphase aber ausschließlich die Interessen des Verkäufers vertritt. Makler, die auch die Interessen des Käufers wahrnehmen, sind an dieser Stelle ausdrücklich ausgenommen. Wer beim Hausbau also sparen will, sollte grundsätzlich Grundstücke ausschalten, die über einen Makler offeriert werden. Bei dem doch sehr breiten Angebot von Grundstücken in

den meisten Kommunen dürfte das ohne Schwierigkeiten möglich sein. Und wenn nun doch das einzig glücklich machende Grundstück, eines, das man schon immer haben wollte, stadtnah, mit wundervollem Ausblick, ausgerechnet über einen Makler angeboten wird? Dann sollte man zumindest die Rechtslage kennen, um sich vor unliebsamen Überraschungen im Umgang mit Maklern zu schützen. Denn solche sind - über die ohnehin beträchtlichen Zahlungen hinaus - auch noch möglich.

Gefährlich werden kann es nämlich für den Grundstückskäufer immer dann, wenn er Kontakt zu mehreren Makler hat.

Beispiel:

So kann es sein, dass jemand auf der Suche nach einem Grundstück ein Angebot von einem Makler erhält. Das Bauland, das dieser ihm offeriert, soll 150.000 € kosten. Bei einer Maklerprovision von 5,8 Prozent fallen noch einmal zusätzliche 8.700 € (netto) an. Damit übersteigt die Summe den Betrag, den der Betreffende sich eigentlich als Limit für den Kauf von Bauland gesetzt hat, doch kräftig - auch wenn ihm Grundstück und Lage grundsätzlich gefallen. Also wartet er zunächst ab und sucht weiter. Schließlich ist man nicht in Eile. Einige Monate später wird dem Betreffenden das Grundstück noch einmal angeboten, dieses Mal von einem anderen Makler. Und das Warten scheint sich ausgezahlt zu haben. Der Preis des Baulandes beträgt nun nur noch 130.000 €, die Maklercourtage leider immer noch 5,8 Prozent, das sind nun 7.540 €. Das Land gefällt immer noch, ein Kaufvertrag wird geschlossen und der Makler bezahlt. Einige Wochen später flattert dem angehenden Bauherrn eine Rechnung ins Haus: über 8.700 €. Absender ist der erste Makler.

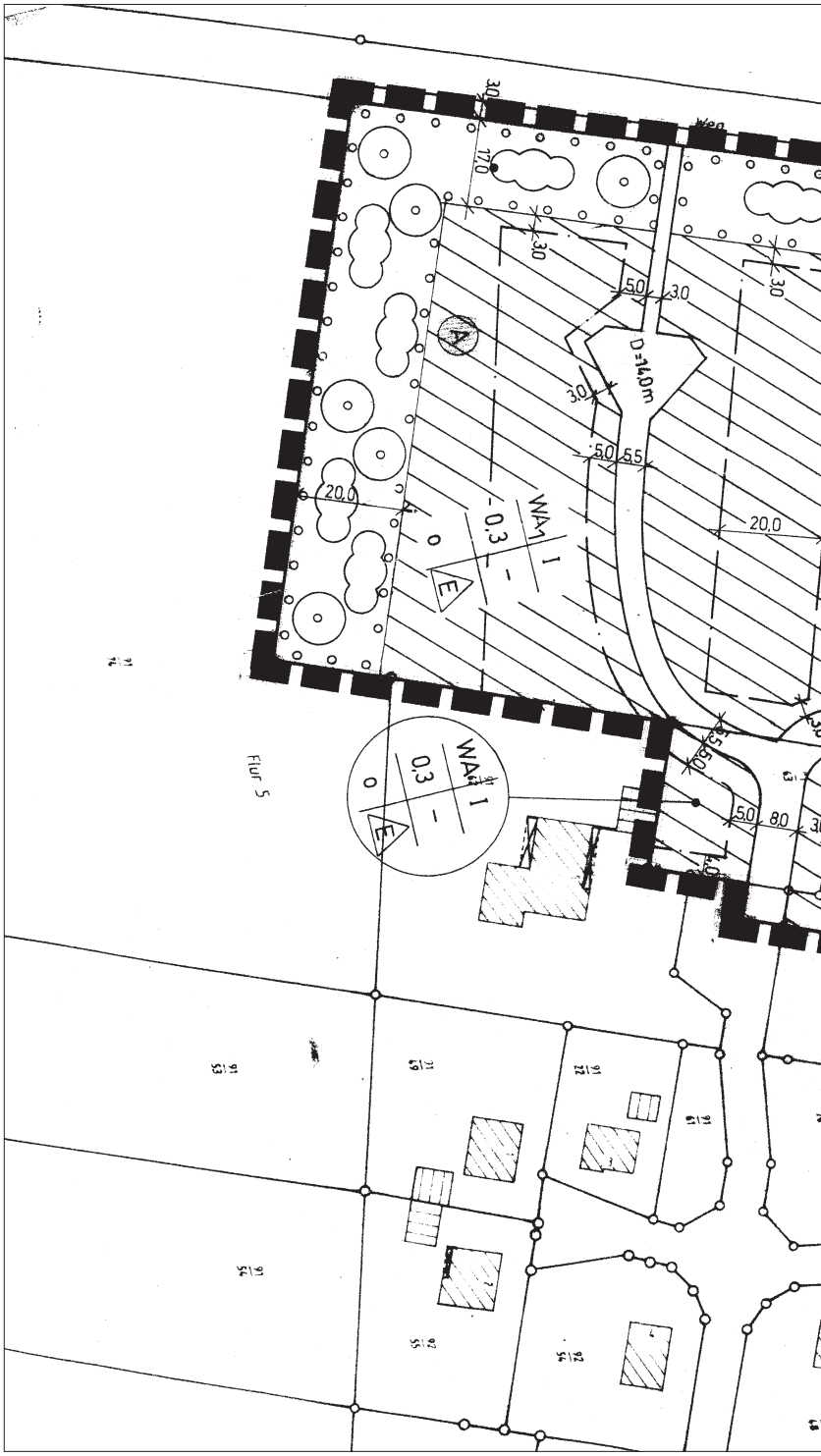
Ausgestattet mit gesundem Menschenverstand dürfte eine solche Forderung in den meisten Haushalten als schlechter Scherz erscheinen und in der Mülltonne landen. Denn schließlich ist eindeutig per Kaufvertrag zu belegen, dass das Grundstück über die Vermittlung des zweiten Maklers erworben wurde.

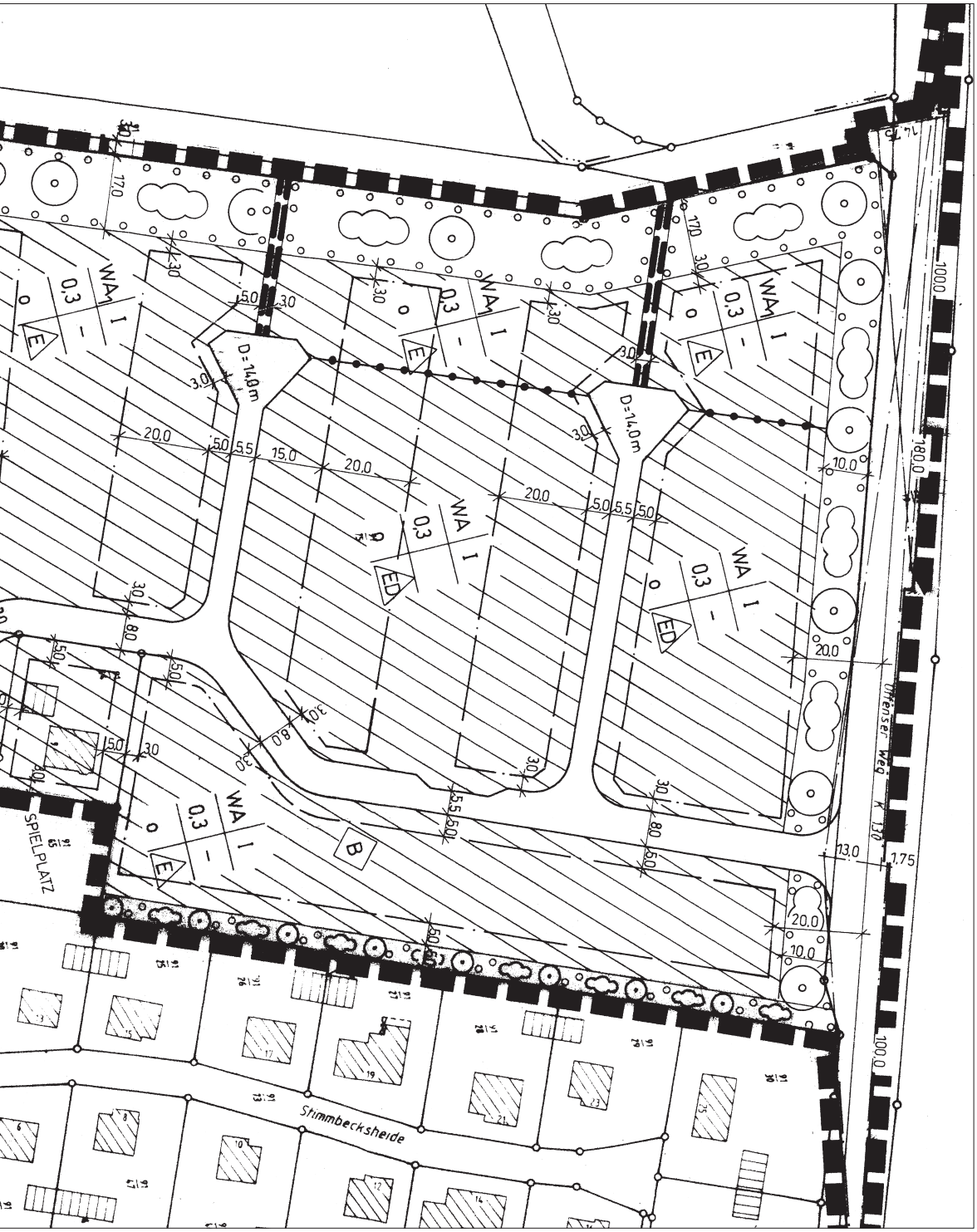
Ganz falsch. Nach der deutschen Rechtsprechung muss der Käufer tatsächlich auch die zweite Maklergebühr zahlen. Das jedenfalls haben die Richter am Bundesgerichtshof in einem solchen Fall entschieden (Aktenzeichen: IV ZR 92/78).

Dabei beriefen sich die Richter auf Paragraph 652 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Demnach muß der Käufer einer Ware einem Makler eine Provision bezahlen, wenn ein Kaufvertrag auf Grund der Arbeit des Maklers zustande kommt. Und hierbei gab es keine Zweifel, dass der Kunde von dem Grundstück durch den

Vom gesamten Eindruck her hat ein Bebauungsplan folgendes Aussehen:

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan einer niedersächsischen Gemeinde.
Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet. Der Bau eines Vollgeschosses ist zulässig. Die Grundflächenzahl ist 0,3. Der Plan sieht überwiegend nur Einfamilienhäuser vor, in einigen Bereichen auch Doppelhäuser. Wichtig für den Bauherrn sind unter anderem die exakt definierten Baugrenzen, die ihm relativ wenig Spielraum für die Platzierung des Hauses auf dem Grundstück lassen. Interessanter Zusatzaspekt dabei: die Pflanzstreifen. Hier ist eine zwingende Bepflanzung vorgeschrieben. Der Bäume und Sträucher werden bei der Anlage von der Gemeinde gestellt. Erwirbt der Bauherr ein Grundstück mit Pflanzstreifen, sind die entsprechenden Quadratmeter günstiger als der Rest des Baulandes.




WA
I
0,3
E
ED
B
D=14,0 m
Stimmbecksheide
SPIELPLATZ
Uhlenser Weg

ersten Makler erfahren hatte. Über diese bloße Tatsache hinaus war ihm auch mitgeteilt worden, wem das Grundstück gehört und was es kosten soll. Der Abbruch der Verhandlungen mit dem ersten Makler spielte für die Richter keine wesentliche Rolle. Für sie war dessen Vermittlungsangebot immer noch mit ursächlich für den späteren Kaufabschluss.

Demgegenüber werteten die Richter die Arbeit des zweiten Maklers als unerheblich. Grund: Alle wesentlichen Angaben über das später gekaufte Grundstück waren dem Käufer bereits durch den ersten Makler bekannt. Dem zweiten Makler hätte der Käufer keine Provision zahlen müssen. Dass er es dennoch tat, war schlicht sein Pech. Erbringt der zweite Makler aber noch weitere Leistungen, schickt er dem Kunden zusätzliche Unterlagen zu oder führt er eine weitere Besichtigung des Objektes durch, hat er einen Anspruch auf eine Provision, den er notfalls auch gerichtlich durchsetzen könnte.

Beispiel:

Ein Schlaglicht auf die Rechtslage wirft auch ein Fall, der 1995 vor dem Oberlandesgericht Hamm verhandelt wurde. Hier erhielt der Kaufinteressent ein Kurzexposé über eine Immobilie von einem Makler und die Adresse des Verkäufers. Mit diesem setzte sich der Kunde in Verbindung. Das Erste, was er hier erfuhr war, dass er sich doch bitte an einen anderen Makler wenden möge. Dieser habe mittlerweile einen Alleinauftrag erhalten und könne über alles weitere informieren. Gesagt getan. Der Kunde setzte sich mit dem zweiten Makler in Verbindung und kaufte anschließend die Immobilie. Es kam, wie es kommen musste: Der erste Makler schickte dem Käufer eine Rechnung - über immerhin rund 12.782 € Provision. Der Käufer weigerte sich, die Angelegenheit kam vor Gericht. Und der erste Makler bekam auch hier recht. Begründung: Zwischen Makler und Käufer war ein Maklervertrag zustande gekommen, weil der Kunde die ihm überreichten Adressenlisten samt Hinweis auf eine zu zahlende Provision unterschrieben hatte. Dabei erschien es den Richtern nebensächlich, dass der Käufer über Makler gar nicht kaufen konnte, weil ja der andere Makler mittlerweile tätig geworden war (OLG Hamm, Aktenzeichen: 18 U 126/94). Als ganz wesentlich wurde auch hier bewertet, von wem der Käufer die entscheidenden Informationen über das zu kaufende Objekt bekommen

hatte, weniger über wen letztlich der Abschluss getätigt wurde.

Hinweis:

Als grobe Regel lässt sich festhalten: Der Makler kann sich dann mit einer Rechnung an Sie wenden, wenn er ein Objekt nachgewiesen oder vermittelt hat. Ein Nachweis ist immer dann gegeben, wenn der Makler Ihnen etwas über ein Grundstück bekanntmacht, was Sie zuvor so nicht wussten. Auch die Mitteilung, dass ein Grundstücksbesitzer seine Preisvorstellung geändert hat, stellt einen Nachweis dar. Eine Vermittlung ist dann vorhanden, wenn der Makler die unterschiedlichen Verhandlungspositionen von Käufer und Verkäufer einander näherbringt.

Wer sich im Umgang mit Maklern auf sein „normales Rechtsempfinden“ verlässt, wagt sich also auf schwankenden Boden - mit möglicherweise entsprechenden finanziellen Folgen. Wie sehen jetzt genau die rechtlichen Grundlagen für die Arbeit der Makler aus? Der schon erwähnte Paragraph 652 des Bürgerlichen Gesetzbuches nennt drei Voraussetzungen dafür, dass an einen Makler eine Provision zu zahlen ist. Die erste besteht im Abschluss eines Maklervertrages. Dieser kann schriftlich vorliegen, aber auch mündlich abgeschlossen werden. Wichtig zu wissen: Ein Vertrag entsteht auch durch so genanntes „schlüssiges Verhalten". Davon spricht man zum Beispiel, wenn ein Käufer sich beim Makler nach einem Objekt erkundigt und der Makler ihm dazu die gewünschten Angaben macht. In der Praxis hat sich herausgebildet, dass ein vorliegender Vertrag angenommen wird, wenn ein Kaufinteressent sich an einen Makler wendet und ihn bittet, ein Objekt für ihn zu suchen. Kein Maklervertrag liegt aber zu Grunde, wenn der Makler inseriert und sich ein Interessent an ihn wendet und um Zusendung eines Exposés bittet ohne sich anschließend genauer nach dem Objekt zu erkundigen.

Die zweite Voraussetzung für die Fälligkeit einer Provision ist die Erbringung einer Maklerleistung. Diese gilt als erbracht, wenn der Makler dem Kaufinteressenten ein verkäufliches Objekt nennt. Dazu gehört die Angabe des Namens des Eigentümers, des Verfügungsberechtigten oder eine genaue Beschreibung, die es dem Kunden ermöglicht, von sich aus Kaufverhandlungen aufzunehmen. Wichtig zu wissen: Erfährt man von einem Makler von einer Zwangsversteigerung, kann auch das als Maklerleistung verstanden werden.

Die dritte Voraussetzung für die Zahlung einer Provision bildet der Abschluss eines Kaufvertrages. Hierbei ist der Abschluss eines notariellen Kaufvertrages entscheidend. Es kommt nicht auf den Eintrag ins Grundbuch an. Beim Kaufvertrag gibt es eine Ausnahme: War der Makler selbst zuvor Eigentümer des Grund-

stückes, darf er keine Provision beim Verkauf einstreichen.

In der Praxis kommt es vor, dass einem Kaufinteressenten bei der Grundstückssuche dasselbe Objekt von verschiedenen Maklern angeboten wird und man sich - warum auch immer - damit arrangieren muss. In diesem Fall hilft nur eines: Vor einem Kaufabschluss mit den beteiligten Maklern in Verhandlung treten und sie bitten, ihre Provision - deren Höhe jederzeit verhandelbar ist - untereinander zu teilen oder so zu senken, dass die Gesamthöhe für den Kaufinteressenten nicht über der einer üblichen Provision liegt.

Um in der für Verbraucher sehr unübersichtlichen Rechtslage im Umgang mit Maklern möglichst wenig falsch zu machen, empfiehlt sich die grundsätzliche Befolgung einiger Tipps:

- Der Maklerberuf ist rechtlich nicht geschützt. Jeder kann Makler werden. Entsprechend groß ist das Risiko, im Umgang mit dieser ohnehin nicht gerade verbraucherfreundlichen Zunft auf einen besonders unseriösen Vertreter zu stoßen. Minimalanforderung sollte sein, dass der Makler dem Ring Deutscher Makler (RDM) oder dem Verband Deutscher Makler (VDM) angehört.
- In den Geschäftsstellen dieser Verbände kann man sich nach den ortsüblichen Provisionen erkundigen. Es gibt große regionale Unterschiede.
- Immer daran denken: Ein Maklervertrag besteht noch nicht, wenn Sie sich ein Exposé über ein inseriertes Objekt zusenden lassen. Ein Vertrag kommt aber zustande, wenn man sich anschließend telefonisch weiter über das Objekt informiert.
- Meiden Sie generell bei der Grundstückssuche Makler. In den meisten Regionen gibt es auch so genug Bauland. Wo der Maklerkontakt unumgänglich ist, sollte eine Liste mit den Maklerkontakten und den angebotenen Objekten angelegt werden. So lassen sich Doppelkontakte vermeiden.
- Bekommt man ein bekanntes Angebot von einem weiteren Makler noch einmal offeriert, sendet man es mit dem unten stehenden als Muster abgedruckten Begleitscheiben zurück und beugt damit Doppelkontakten bei den Objektnachweisen vor.
- Hat man die Dienste eines Maklers beim Nachweis eines Grundstückes in Anspruch genommen, sollte dieser Makler auch die Vermittlungsgespräche führen. Kommt hierbei ein zweiter Makler ins Spiel, kann dieser eine Vermittlungsprovision geltend machen.
- Wer Maklerangebote an Freunde und Bekannte weiterleitet,

muss mit Schadensersatzforderungen des Maklers rechnen.

- Ein Makler erhält prinzipiell keine Reservierungsgebühren oder Anzahlungen auf den Kaufpreis.
- Eine unumgängliche Provision wird erst dann bezahlt, wenn ein Kaufvertrag abgeschlossen wurde. Erst in diesem Moment hat der Makler Anspruch auf sein Geld. Einige Makler sind mit dem Schreiben von Rechnungen sehr viel schneller.

Bietet ein Makler einem Kaufinteressenten ein Objekt an, das dieser bereits kennt, kann man möglichen zukünftigen Missverständnissen mit einem kurzen Brief vorbeugen.

Musterbrief:

Michael Muster
Musterstr. 7
77777 Musterstadt

Datum

Maklerbüro Müller
Musterstr. 6
77777 Musterstadt

Sehr geehrter Herr Müller,

vielen Dank für die Zusendung Ihres Exposés über das Grundstück (genaue Angabe der Adresse).
In diesem Fall waren mir die von Ihnen gemachten Angaben sowie die zugesandten Informationen und Unterlagen aber bereits vor Zusendung bekannt, da ich Sie anderweitig erhalten habe.
Zu meiner Entlastung erhalten sie beiliegend die Unterlagen zurück.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage: Exposé

Gegenüber dem Käufer hat der Makler eine umfassende Informationspflicht. Kommt er dieser nicht nach, verschweigt er dem Kaufinteressenten also Informationen oder verfälscht sie, kann er in die Haftung genommen werden. Da er auf Grund seiner professionellen Tätigkeit als Fachmann gilt, hat er höheren Informationsansprüchen als ein Laie zu genügen.

Ganz grundsätzlich ist die Provision, die ein Makler erhält, frei verhandelbar. Der Kaufinteressent eines Grundstückes sollte also in jedem Fall versuchen, die Summe zumindest etwas herunterzuhandeln.

- Ein argumentativer Ansatz ist hierbei die Mehrwertsteuer, die der private Grundstückskäufer nicht vom Finanzamt erstattet bekommt.
  Hier kann die Anfrage an den Makler lohnen, ob die Mehrwertsteuer nicht bereits als in der Provision enthalten betrachtet werden kann.
- Ein anderer Ansatz ist der Zeitfaktor. Manches Objekt lässt sich gerade in Zeiten eines großen Angebotes auf dem Markt nur nach sehr langer Zeit verkaufen.
  Hier ist es oftmals dem Makler lieber, möglichst bald eine Provision zu bekommen, wenn sie auch möglicherweise etwas geringer ausfällt, als lange auf einen Verkauf zu warten.
- Und schließlich spielt beim Verhandeln mit einem Makler natürlich auch noch die Höhe des Kaufpreises eine Rolle, an die seine Provision gekoppelt ist.
  Hierbei sollte man keine Hemmungen haben, die Maklercourtage auch bei den Verhandlungen über den reinen Preis des Grundstückes ins Spiel zu bringen. Versuchen Sie also, mit Verweis auf die Maklercourtage den Grundstückspreis zu senken.

Weitere Wege zum Grundstück

Grundstücke kann man nicht nur über die örtliche Gemeinde oder über einen Makler kaufen. Eine weitere Möglichkeit ist der direkte Kauf von Privat. Hierbei obliegt es im Zweifelsfall Ihnen, also dem Kaufinteressenten, den Verkäufer eines Grundstückes ausfindig zu machen. Volkswirtschaftlich gesehen führen sie damit Angebot und Nachfrage auf dem Markt zusammen und tun damit genau das, was sonst Aufgabe des Maklers ist. Dass diese Arbeit nicht sonderlich schwierig ist, beweist einmal mehr, wie überflüssig es ist, dafür einen Makler zu entlohnen.

Folgende Möglichkeiten gibt es, um an ein Grundstück zu kommen:

- Inserate in der Zeitung: Entweder schaltet man selbst ein Grundstücksgesuch oder schaut aufmerksam nach Verkaufsangeboten. Am besten macht man beides gleichzeitig.
- Architekten: Ortsansässige Architekten kennen ihre Region häufig wie ihre Westentasche. Oft wissen sie, wo jemand ein Grundstück verkaufen will. Die Nachfrage kann sich lohnen. Etwas vorsichtig muss man wegen der Berufsstandes-Richtlinien agieren, denn der Architekt darf kein Grundstück vermitteln oder bei der Grundstückssuche behilflich sein, wenn er die Interessenten zuvor verpflichtet, später das Haus nur von ihm entwerfen zu lassen. Ein Architekt darf aber einen Vorentwurf für ein Haus entwerfen und anschließend bei der Suche nach einem geeigneten Grundstück behilflich sein.
- Bausparkassen, örtliche Banken und Sparkassen: die Mitarbeiter kennen häufig ebenfalls ihre Region. Wird die Vermittlung professionell erbracht, ist aber wie beim Makler eine Courtage fällig. Speziell Bausparkassenmitarbeiter helfen aber möglicherweise auch so weiter, da sie natürlich immer ein Interesse daran haben, dass der Bauwillige ein Grundstück findet.
- Verwandte, Freunde, Nachbarn: Wissen und kennen oft mehr über zu verkaufende Grundstücke als man zunächst vermutet.
- Bauunternehmen: Wer ohnehin damit liebäugelt, sein Haus von einem Bauunternehmen erstellen zu lassen, kann sich auch bei der Grundstückssuche an eine entsprechende Firma - oder mehrere - wenden. Dort ist natürlich die Motivation vorhanden, dem potentiellem Kunden zu dem Bauland zu verhelfen. Und handelt es sich um ein in seiner Region alteingesessenes Unternehmen wundert sich der interessierte Laie zuweilen, an was für erstklassige Grundstücke diese Firmen immer noch kommen, wenn für den „Normalbürger“ von Amts wegen der Grundstücksmarkt wie leergefegt ist.

Viele Firmen kaufen Grundstücke für eigene Projekte. Dabei kommt es zuweilen vor, dass nicht mehr benötigte, oftmals sogar sehr attraktive Grundstücke am freien Markt verkauft werden. Die Nachfrage kann sich lohnen.

Bauen ohne eigenen Grund und Boden: Erbbaurecht

Tipp:
In ausgewählten Regionen der Bundesrepublik verkauft auch der Bund günstige Grundstücke. Informationen sind beim Bundesbauministerium erhältlich. Telefon: 0228-3 37-0 oder 030-2 06 20-0

250 € und mehr pro Quadratmeter müssen Bauherren in vielen städtischen Regionen Deutschlands zahlen, wenn sie eigenen Boden für das geplante Eigenheim erwerben wollen. Da kann zuweilen der Grundstückskauf teurer als das später zu errichtende Haus kommen. Dazu gibt es eine Alternative: das Erbbaurecht. Viele Kommunen, aber auch Kirchen, bieten entsprechende Grundstücke an. Für viele Familien ist das Erbbaurecht die einzige Möglichkeit, überhaupt ein Eigenheim zu bauen. Aber auch für den, der die Wahlmöglichkeit zum normalen Grundstückskauf hat, kann sich das Angebot lohnen, es sollte aber zuvor sorgfältig durchgerechnet werden.

Zunächst: Was verbirgt sich hinter dem Erbbaurecht? Ganz einfach: Der Bauherr erhält für zumeist 99 Jahre das vererbliche Recht, auf einem Grundstück sein Haus zu errichten. Er kann das Grundstück dabei wie ein Eigentümer nutzen. Statt der Kreditraten für den Grundstückspreis hat der Bauherr einen jährlichen Erbbauzins zu zahlen. Dieser beträgt in der Regel drei bis fünf Prozent des Grundstückswertes.

Beispiel:

Ein Vergleich macht den Vorteil deutlich: Einmal angenommen, ein Grundstück kostet 125.000 €. Bei einem Erbbauzins von vier Prozent fallen jährlich 5.000 € an. In monatlichen Raten sind damit rund 417 € zu zahlen. Soll dasselbe Grundstück gekauft werden, würden bei einem Festzins von 6,5 Prozent und einer Tilgung von einem Prozent jährlich 9.375 € anfallen. Monatlich wären damit 781 € zu entrichten.

Soweit zumindest das Ausgangsrechenmodell. Das Problem dabei: Leider bleibt die Rechnung nicht so eindeutig, wie es zunächst scheint. Denn der Eigentümer eines Hauses zahlt seine monatlichen Raten ja nicht sein Leben lang, sondern zum Beispiel für 30 Jahre. Danach ist er schuldenfrei, die monatliche Rate fällt vollständig weg. Beim Erbbaurecht dagegen muß der Hausbesitzer weiter zahlen. Dazu kommt noch etwas anderes. Seine Rate erhöht sich im Laufe der Zeit auf Grund der Inflationsrate. Eine entsprechende Möglichkeit werden sich die Erbbaugeber in der Regel offenhalten. Dabei muss aber nun kein Bauherr befürchten, dass der Erbbauzins plötzlich drastisch ansteigt. Möglich ist nur eine Anpassung an die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse - und diese darf frühestens im Abstand von drei Jahren vorgenommen werden. Sehr viele Kommunen

haben Erbbauzinserhöhungen direkt an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten, wie sie das Statistische Bundesamt ermittelt, gekoppelt. Sehr häufig erfolgt die Anpassung alle drei Jahre, in einigen Orten aber auch erst alle zehn Jahre, was natürlich für den Nutzer des Erbbaurechts die günstigere Variante ist. Wer das Erbbaurecht für sich in Erwägung zieht, sollte also sehr genau die im Einzelfall ausgehandelten Bedingungen für sich über die Jahre durchrechnen und mit den zur Zeit üblichen Kreditkonditionen vergleichen. Zur Sicherheit sollte diese Berechnung einmal unter Annahme einer Inflationsrate von 2 Prozent und einmal unter Annahme von 4 Prozent durchgeführt werden. Es leuchtet ein, dass vor allem steigende Hypothekenzinsen zur Attraktivität des Erbbaurechts beitragen.

In den folgenden Tabellen wurden die Zahlen einmal beispielhaft durchgerechnet. Ausgangspunkt ist ein 51.129 € teures Grundstück. In den Tabellen finden sich die jährlichen Kosten für einen Erbbauzins von 3, 4 oder 5 Prozent. Die jährliche Kreditbelastung bei einem Kauf ist jeweils in der rechten Spalte dagegen gestellt. Die angenommenen Konditionen: In den ersten zehn Jahren ein Zinssatz von 5,5 Prozent bei einer anfänglichen Tilgung von 1 Prozent, danach ein Zinssatz von 8 Prozent. In der ersten Tabelle sind die Summen für den Erbbauzins unter der Annahme einer Inflationsrate von 2 Prozent errechnet worden. In der zweiten Tabelle wurde eine Inflationsrate von 4 Prozent zugrunde gelegt. Eine Anpassung an die gestiegenen Lebenshaltungskosten findet alle drei Jahre statt.

Jahr	**Jahresbelastung bei Erbbauzins in Höhe von** 3 Prozent	**Jahresbelastung bei Erbbauzins in Höhe von**	**Jahresbelastung bei Erbbauzins in Höhe von** 4 Prozent	**Kreditbelastung bei Kauf** 5 Prozent
	€	€	€	€
1	1.534	2.045	2.557	3.323
5	1.610	2.170	2.713	3.323
10	1.833	2.396	3.055	3.323
15	1.946	2.645	3.241	4.602
20	2.191	2.921	3.651	4.602
25	2.467	3.225	4.112	4.602
30	2.618	3.561	4.363	0
35	2.949	3.931	4.914	0

40	3.320	4.340	5.534	0
Jahr	**Jahresbelastung bei Erbbauzins in Höhe von** 3 Prozent	**Jahresbelastung bei Erbbauzins in Höhe von** 4 Prozent	**Jahresbelastung bei Erbbauzins in Höhe von** 5 Prozent	**Kreditbelastung bei Kauf**
	€	€	€	€
1	1.534	2.045	2.557	3.323
5	1.726	2.300	2.876	3.323
10	2.183	2.911	3.639	3.323
15	2.456	3.274	4.093	4.602
20	3.107	4.143	5.179	4.602
25	3.932	5.242	6.553	4.602
30	4.423	5.897	7.371	0
35	5.596	7.462	9.327	0
40	7.081	9.441	11.802	0

Stiftung Warentest, Finanztest 11/98

Tipp:
Folgende Faustformel hat sich bei der groben ersten Bewertung eines Angebotes bewährt: Damit es sich gegenüber dem Grundstückskauf auch lohnt, sollte der Erbbauzinssatz plus die Inflationsrate unter dem Zinssatz für langfristige Hypothekendarlehn liegen. Je größer der Abstand, um so besser.

Rein formal ist das Erbbaurecht für den Bauherrn natürlich eine ganz besondere Konstruktion. Der wesentliche Unterschied zum Bauen auf eigenem Land: Dem Eigentümer gehört sein Grund und Boden, genauso wie das Haus, das er darauf baut. Dem Erbbauberechtigten gehört nur das Haus. Der Grund bleibt Eigentum des Erbbaugebers. In der täglichen Praxis ist das aber nicht bedeutsam. So kann der Erbbauberechtigte sein Haus genauso wie jeder andere Hausbesitzer auch nutzen. Er darf es jederzeit umbauen, abreißen oder auch vermieten. Es kann außerdem das Erbbaurecht jederzeit wieder verkaufen, es auch mit Grundschulden beleihen und vererben. Im Grundbuch steht das Erbbaurecht stets an erster Stelle, was dem Inhaber eine eigentümerähnliche Stellung sichert. Das Erbbaurecht wird mit notariellem Vertrag besiegelt. In diesem Papier verpflichtet sich der zukünftige Bauherr, auf dem anvisierten Grundstück innerhalb einer bestimmten Frist - meist zwei oder drei Jahre - ein Gebäude zu errichten. Das geplante Objekt wird meist mittels Kurzbeschreibung (zum Beispiel Einfamilienhaus mit Garage) kurz umrissen. Allerdings kann in Einzelfällen der Erbbaugeber auch detaillierte Anforderungen an das zu bauende Haus bis hin zur Fassadengestaltung und Grundstücksbepflanzung definieren. Der Erbauberechtigte verpflichtet sich ferner zur Übernahme aller öffentlichen Abgaben und Lasten, die mit dem Objekt zusammenhängen wie den Gebühren für die Straßenreinigung, Müllabfuhr und Erschließungskosten.

Ein Besonderheit des Erbbaurechts ist der so genannte Heim-

fall.

Damit sichert sich der Erbbaugeber vertraglich das Recht zu, in bestimmten Fällen eine Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder einen Dritten verlangen zu können. In einem solchen Fall fällt auch das Gebäude, das der Erbbaunehmer mittlerweile errichtet hat, an den Erbbaugeber. Dieser muss allerdings eine Entschädigung zahlen.

Die Gründe für den Heimfall können sein:

- Rückständige Erbbauzinsen in Höhe von mindestens zwei Jahresraten.
- Unterlassene Instandhaltung.
- Keine fristgerechte Bebauung.
- Vertragswidrige Nutzung zum Beispiel als Gaststätte oder Bordell.
- Einleitung eines Zwangsversteigerungsverfahrens.
- Bei Kirchen als Erbbaugeber: die Nutzung für kirchenfeindliche Zwecke.

Heimfallmöglichkeiten können frei ausgehandelt werden. Die klare Rechtsposition des Erbbauberechtigten sollte hier sein, beim Vertragsabschluss so wenig wie möglich Heimfallvarianten zuzulassen. Zum einen schaffen diverse Heimfallgründe eine unsichere Position für ihn. Zum anderen erschweren sie aber auch eine spätere Beleihung oder den Verkauf des Erbbaurechtes. Außerdem sollte man wissen, dass erfahrungsgemäß die Entschädigung für das bei einem Heimfall verlorene Haus zwar „angemessen“ ausfallen muß, das dieses dem Hauseigentümer aber sehr wahrscheinlich nicht unbedingt üppig erscheinen wird. Das gilt ohnehin nur, solange nichts anderes im Vertrag vereinbart wurde. Und das ist häufig genug der Fall. So gibt es viele Fälle, bei denen eine Beschränkung der Entschädigung auf zwei Drittel des Gesamtwertes vorliegt. Es bestehen sogar Verträge, wo nur ein Drittel oder gar nichts als Entschädigung vorgesehen ist. Die Verträge können frei gestaltet werden, was dazu führt, dass gelegentlich einige Besonderheiten anzutreffen sind. Zum Beispiel die Entrichtung von Geldstrafen bei einer Vernachlässigung der Instandhaltung. Auch eine Beleihung oder der Verkauf des Erbbaurechts kann an die Zustimmung des Erbbaugebers gekoppelt sein. Kommt es dazu, gibt es aber wiederum rechtliche Grenzen, die die Position des Erbbauberechtigten stärken. So darf der Grundstückseigentümer nur dann seine Zustimmung zu einem Verkauf verweigern, wenn durch einen Verkauf seine Rechtsposi-

tion verschlechtern würde. Das aber dürfte nur selten der Fall sein. Mögliche Fälle sind ein Käufer, der nicht bereit ist, Vertragsverpflichtungen zu übernehmen oder ein Kaufinteressent, der die weitere Zahlung des Erbbauzinses gefährdet. Das Erbbaurecht wird häufig von angehenden Bauherrn gewählt, weil es für sie keine andere finanzielle Möglichkeit zum Bau eines eigenen Hauses gibt. Vor allem in den ersten Jahren bietet es Liquiditätsvorteile gegenüber dem Erwerb von eigenem Land. Auf lange Sicht verliert es deutlich an Attraktivität. Was gegenwärtig in der Praxis von vielen Interessenten vermisst wird, ist die Möglichkeit, das Land, auf dem das eigene Haus erbaut wurde, später einmal zu kaufen. Kirchen sind zu einer entsprechenden Regelung im Vertrag fast nie bereit, Kommunen eher. Kommt eine solche Möglichkeit zum Zuge, wird meist der Kauf zum Verkehrswert vereinbart. Es gab und gibt aber immer wieder einzelne Varianten, bei denen Erbbauberechtigten beim späteren Kauf besonders günstige Konditionen eingeräumt werden. Das kann ein für einen bestimmten Zeitraum festgeschriebener aktueller Preis sein oder eine zum Beispiel auf das 20fache des jährlichen Erbbauzinses festgelegte Summe. Hier lohnt sich in den jeweiligen Gemeinden die Nachfrage. Bleibt noch die Frage, was mit dem eigenen Haus nach 99 Jahren, also nach Ablauf des Erbbaurechts, geschieht. Dann geht das Grundstück mitsamt dem Haus an den Grundstückseigentümer über. An den Hausbesitzer - vielleicht einen Enkel des Erbauers - wird eine Entschädigung gezahlt. Wie beim Heimfall sind hierbei alle vertraglichen Möglichkeiten denkbar. Der Erbbaugeber hat allerdings auch die Möglichkeit, dem Erbbauberechtigten eine Verlängerung bis zum Ende der Restnutzungsdauer des Hauses anbieten. Lehnt dieser ab, verliert er seinen Entschädigungsanspruch.

Der Kaufabschluss beim Grundstückskauf

Ist ein Grundstück gefunden und sind sich Verkäufer und Käufer über den Preis einig, wird der Kauf durch einen Vertrag besiegelt. Dieser muss immer bei einem Notar geschlossen werden. Anders als ein Rechtsanwalt, der die Interessen seines Klienten parteiisch wahrnimmt, ist der Notar immer überparteiisch. Das heißt, es ist im Prinzip egal, ob der Kaufvertrag bei einem Notar geschlossen wird, der vom Verkäufer des Grundstückes ausgewählt wird oder von einem, den der Käufer vorschlägt. Nur: Vertrauen zu dem Notar müssen natürlich beide Seiten haben, und deshalb sollte der Notar am besten einvernehmlich ausgewählt werden. Der Notar fertigt dann den Kaufvertrag an. In

Tipp:
Um Überraschungen und Missverständnisse zu vermeiden, empfiehlt es sich, den Notar vor dem eigentlichen Beurkundungstermin um Zusendung eines Vertragsentwurfes zu bitten. Anhand dieses Papieres haben beide Vertragsparteien die Möglichkeit, die Einzelheiten des Vertrages zu überprüfen und mögliche Unstimmigkeiten in aller Ruhe auszuräumen.

diesen sollten natürlich alle Vereinbarungen, die zuvor mit dem Verkäufer des Grundstückes getroffen wurden, aufgenommen werden. Die entsprechenden Absprachen werden dem Notar dafür rechtzeitig mitgeteilt.

Beim Beurkundungstermin werden Käufer und Verkäufer zum Notar gebeten. Dieser liest den Vertragstext beiden Parteien vor. Er ist verpflichtet, auf Wunsch einzelne Passagen detailliert und verständlich zu erklären - und das ohne Mehrkosten. Fragen kostet also nichts.

Mit dem Abschluss des Kaufvertrages ist der Käufer noch nicht Eigentümer des Grundstückes. Der Erwerb von Grund und Boden gestaltet sich in dieser Hinsicht etwas schwieriger als es sonst bei Kaufverträgen in der Bundesrepublik üblich ist. Eigentümer wird der Käufer nämlich erst durch den Eintrag ins Grundbuch. Dieser erfolgt in der Abteilung I. Bevor der zukünftige Bauherr hier seinen Namen wiederfindet, wird er aber zunächst in der Abteilung II des Grundbuches notiert - mit der so genannten Auflassungsvormerkung. Diese nimmt der Notar nach Abschluss des Kaufvertrages vor. Sie ist auch im Vertrag notiert. Durch die Auflassungsvormerkung wird sichergestellt, dass der Verkäufer das Grundstück nicht noch an einen Dritten verkaufen kann oder, dass das Grundstück noch mit einer Hypothek belastet wird. Erst nach Eintrag der Auflassungsvormerkung im Grundbuch sollte der Verkäufer das Geld für das Grundstück erhalten. Im letzten Schritt erfolgt dann die Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch.

Für die Arbeit des Notars, aber auch die Grundbucheintragungen, werden Gebühren fällig, die üblicherweise der Käufer zahlt. Bei einem normalen Kaufvertrag muss der Käufer mit Kosten in Höhe von 0,8 bis 1,5 Prozent des Kaufpreises rechnen. Das sind aber noch nicht alle Kosten, mit denen der zukünftige Bauherr rechnen muss. Es fällt weiter Grunderwerbssteuer in Höhe von 3,5 Prozent des Kaufpreises an. Nach Zahlung dieser Steuer erhält der Käufer vom Finanzamt eine steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung. Diese wiederum ist Voraussetzung für den Eintrag seines Namens ins Grundbuch. Von der Zahlung der Grunderwerbssteuer sind einige Kaufsituationen ausgenommen. Die Steuer entfällt, wenn ein Käufer ein Grundstück vom Ehegatten erwirbt oder von einer Person, mit der er in gerader Linie verwandt ist. Das können die Eltern sein, die Großeltern, die Urgroßeltern, Kinder, Enkel - nicht aber der Bruder oder die Schwester.

Hinweis:

Ganz „geschickte“ Konstruktionen fruchten übrigens nichts. Will der Bruder von seiner Schwester ein Grundstück kaufen und wird - um Grunderwerbsteuer zu sparen - der Vater als Käufer dazwischen geschaltet, durchschaut das Finanzamt diese Konstruktion in der Regel und erkennt sie nicht an.

Eine weitere Möglichkeit, die Steuern zu sparen, soll nicht unerwähnt bleiben: Sie liegt vor, wenn der Verkaufspreis 2.500 € nicht übersteigt. Aber das ist wohl nur äußerst selten der Fall.

Sehr viele Grundstücke werden natürlich nicht mit vorhandenem Eigenkapital des Käufers bezahlt sondern mit einem Darlehn. Als Sicherheit verlangt die Bank den Eintrag einer Grundschuld oder Hypothek ins Grundbuch. Erst nach Absolvierung dieses Schrittes wird das Geldinstitut bereit sein, das für den Kauf nötige Geld auf das Konto des Käufers zu überweisen. Damit ergibt sich nun aber natürlich ein Problem. Denn wie soll der Käufer der Bank eine Grundschuld einräumen und einen Eintrag ins Grundbuch möglich machen, wo er das Grundstück doch noch gar nicht besitzt? Dieses Problem existiert natürlich nur scheinbar. In der gängigen Praxis bestellt der Verkäufer die nötigen Grundpfandrechte oder erteilt dem Käufer eine entsprechende Vollmacht. Das wird in der Regel mit dem Notar besprochen und auch im Vertrag aufgenommen.

Hinweis:

Anders als beim Mietvertrag oder Kaufvertrag eines Autos gibt es für den Kauf eines Grundstückes keinen Mustervertrag, den man nur noch um einige Eckdaten ergänzt und dann unterzeichnen kann. Jeder Kaufvertrag wird vom Notar individuell gestaltet. Einige Eckdaten sind aber immer aufzufinden. Dazu gehören

- Angaben zur Person: Hier werden der Verkäufer und der Käufer aufgeführt.
- Beschreibung des Kaufobjektes: Hier wird das Grundstück gemäß der Angaben im Grundbuch notiert.
- Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten: Das beinhaltet natürlich den Kaufpreis, aber auch alle anderen Modalitäten, die bezüglich des Geldbetrages vereinbart wurden.
- Übergabetermin: Von diesem Datum an ist der Käufer für das Grundstück verantwortlich. Er hat nun die möglicherweise für das Grundstück anfallenden Gebühren und Abgaben zu begleichen aber auch seinen mit dem Grundstück entstehenden Pflichten nachzukommen, wie zum Beispiel einer Räumpflicht auf dem Bürgersteig bei Schneefall im Winter.

- Gewährleistung/Mängel: Bei Grundstücken eher selten der Fall, kann es doch sein, dass es noch Mängel oder Arbeiten gibt, die vor der Übergabe beseitigt oder erledigt werden müssen. Beispiel: einen vorhandenen Teich beseitigen. Auch das sollte im Vertrag festgehalten sein. Ist das nicht der Fall, wird das Grundstück gekauft „wie besichtigt."
- Kaufnebenkosten: Hier wird festgeschrieben, wer die durch den Kauf verursachten Gebühren und Steuern zu zahlen hat - üblicherweise meist der Käufer.
- Vollzugsvollmacht: Damit werden der Notar oder seine Angestellten bevollmächtigt, Einträge in das Grundbuch wie die Auflassung vorzunehmen.

Wohnräume

Kellergeschoß

- ❑ Wohnzimmer m²
- ❑ Kinderzimmer 1 m²
- ❑ Kinderzimmer 2 m²
- ❑ Kinderzimmer 3 m²
- ❑ Schlafzimmer m²
- ❑ Ankleidezimmer m²
- ❑ Arbeitszimmer m²
- ❑ Gästezimmer m²

Erdgeschoß

- ❑ Wohnzimmer m²
- ❑ Esszimmer m²
- ❑ Wohn-Ess-Diele m²
- ❑ Küche m²
- ❑ Windfang m²
- ❑ Diele m²
- ❑ Gäste-WC m²
- ❑ Bad m²
- ❑ Abstellraum m²
- ❑ Kinderzimmer 1 m²
- ❑ Kinderzimmer 2 m²
- ❑ Kinderzimmer 3 m²
- ❑ Schlafzimmer m²
- ❑ Ankleidezimmer m²
- ❑ Arbeitszimmer m²
- ❑ Gästezimmer m²
- ❑ Fernseh/Musikzimmer m²
- ❑

Obergeschoß/Dachgeschoß

- ❑ Wohnzimmer m²
- ❑ Esszimmer m²
- ❑ Küche m²
- ❑ Bad m²
- ❑ WC m²
- ❑ Kinderzimmer 1 m²
- ❑ Kinderzimmer 2 m²
- ❑ Kinderzimmer 3 m²
- ❑ Schlafzimmer m²
- ❑ Ankleidezimmer m²
- ❑ Arbeitszimmer m²
- ❑ Gästezimmer m²
- ❑ Galerie/Studio m²
- ❑ m²

Nutzräume

Kellergeschoß

- ❑ Heizraum m²
- ❑ Tankraum m²
- ❑ Hobbykeller m²
- ❑ Bastelkeller m²
- ❑ Vorratsraum m²
- ❑ Lager m²
- ❑ Hausarbeitsraum m²
- ❑ Waschküche m²
- ❑ Büro m²
- ❑ Werkstatt m²
- ❑ Hausanschlussraum m²
- ❑ Sauna m²
- ❑ Fitnessraum m²
- ❑ Garage m²
- ❑ Doppelgarage m²
- ❑ m²
- ❑ m²

Erdgeschoß

- ❑ Heizraum m²
- ❑ Tankraum m²
- ❑ Vorratsraum m²
- ❑ Lager m²
- ❑ Hausarbeitsraum m²
- ❑ Waschküche m²
- ❑ Büro m²
- ❑ Werkstatt m²
- ❑ Hausanschlussraum m²
- ❑ Garage m²
- ❑ Doppelgarage m²
- ❑ m²
- ❑ m²

Obergeschoß/Dachgeschoß

- ❑ Hausarbeitsraum m²
- ❑ Lager m²
- ❑ Büro m²
- ❑ Sauna m²
- ❑ Fitnessraum m²
- ❑ Abstellraum m²
- ❑ m²
- ❑ m²
- ❑ m²
- ❑ m²

Sonstige Flächen

- ❑ Balkon m²
- ❑ Loggia m²
- ❑ Wohnflur m²
- ❑ m²
- ❑ m²
- ❑ m²

Außenanlagen

- ❑ Terrasse m²
- ❑ Sandkasten m²
- ❑ Schaukel m²
- ❑ Grillplatz m²
- ❑ Spielwiese m²
- ❑ Teich m²
- ❑ Kräuterbeet m²
- ❑ Gemüsebeet m²
- ❑ Garage m²
- ❑ Doppelgarage m²
- ❑ Carport m²
- ❑ Doppelcarport m²
- ❑ KFZ-Stellplatz 1 m²
- ❑ KFZ-Stellplatz 2 m²
- ❑ Wege m²
- ❑ m²
- ❑ m²
- ❑ m²

Bemerkungen

© Meyer: Selbst gebaut! Das Haus-Handbuch, Blottner Fachverlag, Taunusstein

Checkliste aus dem im selben Verlag erschienenen Standardwerk „Selbst gebaut! Das Hausbau-Handbuch“ (ISBN 3-89367-634-1) mit freundlicher Genehmigung des Autors Ronald Meyer

Der Bau des Hauses

Haustypen: Sparmöglichkeiten bei jeder Variante

Das freistehende Haus stellt sicher unter allen Häusertypen die Variante dar, die gemeinhin als „das Eigenheim“ schlechthin bezeichnet werden kann. Unter allen Hausmöglichkeiten bildet es den „Klassiker“. Nicht ohne Grund: Das Einfamilienhaus, das von allen Seiten von eigenem Grund und Boden umgeben ist, bietet der eigenen Familie die größtmöglichen Freiräume beim späteren Wohnen und die meisten Gestaltungsmöglichkeiten beim Bauen, was das Haus, aber auch den Garten, betrifft. Von allen Hausvarianten ist mit dem Einfamilienhaus auch das größte Prestige verbunden. Gleichzeitig stellt es aber auch die teuerste Möglichkeit dar, zu den eigenen vier Wänden zu kommen. Das gilt für den Bau des Hauses selbst, aber auch für die späteren Betriebskosten. Auch der Grundstücksbedarf für ein freistehendes Haus ist größer - und damit teuer - als bei allen anderen Hausvarianten. Doppel- und Reihenhäuser bedürfen sehr viel weniger Grundfläche. Um ein Reihenhaus zu bauen, kommt man normalerweise locker mit der Hälfte der Grundfläche, die knapp bemessen für ein freistehendes Eigenheim nötig ist, aus. Auch die Herstellungskosten sind niedriger, gleiches gilt für die Betriebskosten. So spart das Wohnen Wand an Wand mit den Nachbarn zum Beispiel beträchtliche Heizkosten. Gleichzeitig schafft diese Nähe aber auch die Möglichkeit größerer Lärmbelästigungen. Und das ist nur ein Nachteil des Reihen- oder Doppelhauses. Auch die Gestaltungsmöglichkeiten beim Bau sind geringer, genauso wie die Entfaltungsmöglichkeiten beim späteren Wohnen. Man denke nur an die Gartennutzung, bei der man sich in sehr viel größerer Nähe zu den Nachbarn aufhält.

Planungsvarianten

Neben diesen grundsätzlichen Haustypen gibt es eine ganze Reihe von Planungsvarianten, die für den künftigen Bauherrn in Frage kommen.

Die klassische Planungsvariante stellt das Architektenhaus dar. Dabei entwirft der Architekt ein Eigenheim entsprechend der

Vorgaben und Wünsche des Bauherrn. Für die nötigen Arbeiten werden Handwerksbetriebe mittels Ausschreibungen engagiert. Auch an diesen Ausschreibungen ist der Architekt maßgeblich beteiligt. Trotzdem bleibt der Bauherr in jeder Phase des Bauprojektes rechtlicher Vertragspartner der angeworbenen Handwerksunternehmen. Eine weitere Aufgabe des Architekten ist die Überwachung der Arbeiten auf dem Bau. Dabei stellt er sicher, dass seine Vorgaben aus der Planung des Hauses auch sach- und zeitgerecht umgesetzt werden. Das Architektenhaus bietet für den Bauherrn die meisten Möglichkeiten der individuellen Gestaltung des eigenen Hauses. Bei der Einschätzung dieses Vorteils sollte sich aber jeder Bauherr bewusst sein, dass es mittlerweile auch bei anderen Planungsvarianten sehr große individuelle Gestaltungsmöglichkeiten gibt, die aber nie ganz an den Ideenreichtum dessen heranreichen, was Architekt und Bauherr gemeinsam entwickeln können. Die Bewertung dessen, was man realistisch benötigt, wird letztlich immer als Frage der individuellen Bedürfnisse entschieden werden müssen.

Nachteil des Architektenhauses sind vor allem die höheren Kosten. Auch wenn es sehr viele Architekten gibt, die sich hervorragend darauf verstehen, die Kosten am Bau möglichst gering zu halten, wird ein Architektenhaus immer teurer als ein schlüsselfertiges Haus sein. Hier werden mittlerweile am Markt Preise von - teilweise deutlich - unter 1.000 €/qm angeboten. Solche Margen lassen sich mit einem Architektenhaus nicht realisieren. Des weiteren ist für den Bauherrn beim Bau mit dem Architekten das Risiko grösser, dass Preise oder Zeitplan während der Realisierungsphase aus dem Ruder laufen. Das muß nicht daran liegen, dass der Architekt schlechter plant als der Anbieter des Fertighauses. Der Grund besteht vielmehr darin, daß das Architektenhaus ein individuelles Werk ist, während bei einem Fertighaus die Herstellerfirma den gewünschten Haustyp vielleicht schon viele hundert Mal gebaut hat und entsprechend eingespielt Logistik, Arbeitsabläufe und das Zusammenwirken der Handwerker funktionieren.

Beim Typenhaus muss sich der Bauherr nicht direkt mit einer Vielzahl von Handwerksfirmen auseinandersetzen. Statt dessen schließt er einen Vertrag mit einem Bauunternehmen, das sich verpflichtet, das Haus zu bauen. Das kann ein so genannter Bauträger sein. Dabei handelt es sich um ein Unternehmen, von dem der Kunde Grundstück und schlüsselfertiges Haus zusammen erwirbt. Oder es ist ein Generalunternehmer. Ein solcher baut dem Kunden ein Haus auf ein Grundstück, das dieser bereits besitzt.

Tipp:
Bis zu einem gewissen Grad werden kleinere Änderungen vom Bauunternehmen aber auch ohne Aufpreis vorgenommen, zum Beispiel, wenn im Grundriss nicht-tragende Wände geringfügig anders gesetzt werden sollen. Inwieweit das Unternehmen auf kostenlose Änderungen eingeht, ist auch immer eine Frage des eigenen Verhandlungsgeschicks. Im Zweifelsfall lohnt es sich, beim Verhandlungspartner den entsprechenden Wunsch zu äußern.

Standardvariante ist hier das schlüsselfertige Haus. Hierbei wird vom Bauunternehmen das Haus nach Fertigstellung so übergeben, dass die Bauherrnfamilie einziehen kann. Auch bei diesem so genannten Typenhaus handelt es sich häufig um ein massiv gebautes Haus aus Stein. Die meisten Bauunternehmen haben einige Standardvarianten von Häusern - meist unterschiedlicher Größe und Ausstattung - im Angebot, zwischen denen der Kunde dann auswählen kann.

Viele Unternehmen bieten zudem für jeden Haustyp verschiedene Untervarianten an. So kann ein Haustyp mit oder ohne Keller gewählt werden, mit Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach, mit besonderen Energiesparmaßnahmen versehen oder nicht. Über diese standardisierten Wahlmöglichkeiten hinaus hat der Kunde die Möglichkeit, individuellen Wünsche einzubringen, bis hin zu grundlegenden Änderungen am Grundriss. Es versteht sich aber von selbst, dass entsprechende Änderungen mit zusätzlichen Kosten zu Buche schlagen.

Viele Anbieter von Typenhäusern bieten auch die Möglichkeit, bestimmte Bauleistungen an den Bauherrn abzutreten. Dieser erledigt dann die nötigen Arbeiten und spart entsprechend Geld. Manche Hausanbieter offerieren solche Möglichkeiten von sich aus, andere müssen gezielt darauf angesprochen werden. Fertighäuser werden dem Kunden ebenfalls meist schlüsselfertig angeboten. Das Fertighaus hatte lange das Image eines billigen Hauses von der Stange. Das konnte mittlerweile abgelegt werden. Viele Fertighäuser bieten qualitativ einen sehr hohen Standard und optisch häufig, durch die verwendeten Baumaterialien, ein sehr interessantes Aussehen und sehr vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Beim Fertighaus werden die einzelnen Elemente des Hauses in der Fabrikhalle gefertigt und auf der Baustelle anschließend nur noch montiert. So erfolgt zum Beispiel die Anlieferung der Außenwände komplett mit Fenstern auf der Baustelle. Hat der Kunde Rolladen bestellt, sind diese ebenfalls schon montiert. An den Innenwänden befinden sich bereits Wasser- und Heizungsrohre. Diese Wandelemente werden dann auf der Baustelle von einem Kran auf dem Fundament montiert, was in einem bis zwei Tagen abgeschlossen ist. Die Bauelemente selbst sind in der so genannten Holztafelbauweise gebaut. Bei dieser Konstruktion besteht der Kern aus einem Holzgerüst, auf das Platten aufmontiert werden. Da Holz als Baumaterial hervorragende wärmedämmende Eigenschaften hat, gehen so gebaute Häuser sehr sparsam mit Energie um. Ein Nachteil ist die weniger gute Schallisolierung. Die weitgehende Standardisierung

schafft einen großen Kostenvorteil gegenüber anderen Bautechniken. Dieser wird an den Kunden in Form eines attraktiven Preises weitergereicht. Gleichzeitig bieten Fertighäuser - je nach Hersteller in unterschiedlichem Umfang - die Möglichkeit, dass der Bauherr seine individuellen Wünsche, zum Beispiel beim Grundriss, in die Konzeption des Hauses einbringt. Je mehr Individualität zum Zuge kommt, um so mehr steigt aber auch der Preis.

Hinweis:

Die schnelle Bauzeit hat den Vorteil, dass Finanzierungskosten, wie sie zum Beispiel durch Bereitstellungszinsen entstehen, entfallen. Auch die zeitliche Dauer einer möglichen Doppelbelastung durch Miete und angelaufene Raten ist nur kurz.

Fertighäuser können wie massive Typenhäuser schlüsselfertig erworben werden. Möglich ist aber auch ein Kauf in verschiedenen Ausbaustufen, die dem Bauherrn, je nach Anbieter und Vertragsgestaltung, die unterschiedlichsten Möglichkeiten des Eigenausbaus bieten. Das geht so weit, dass der Fertighaushersteller nur die Außenhülle des Hauses anliefert und aufstellt, die Baufamilie dann den Innenausbau in Eigenregie vornimmt. Je mehr Eigenleistung der Bauherr einbringen kann, um so mehr Geld kann er natürlich in der Regel sparen. Diese Möglichkeit besteht sowohl bei massiven Typenhäusern als auch bei Fertighäusern. Bei der Auswahl der Angebote werden die Möglichkeiten mit folgenden Begriffen definiert:

- Schlüsselfertig: Damit ist gemeint, dass der Kunde nach Fertigstellung des Hauses tatsächlich direkt einziehen kann. Bei einem so gestalteten Vertrag muss sich der Bauherr also im Idealfall kaum noch um etwas kümmern. Mögliche Fallstricke lauern hier aber schon im Vertrag, genauer gesagt im Kleingedruckten. Hier sollte man nachsehen, ob nicht einzelne Punkte des Bauvorhabens vom Lieferumfang ausgenommen sind. Um diese müsste sich dann der Bauherr selber kümmern, was natürlich zusätzliches Geld kostet. Ausgenommene Punkte können zum Beispiel die Statik, der Bauantrag oder die Anschlüsse ans öffentliche Netz sein.
- Malerfertig: Die Wände werden roh vom Bauherrn übernommen, müssen also noch tapeziert oder gestrichen werden. Auf den Fußböden verlegt die Baufamilie selbst Bodenbeläge und Teppiche.
- Mitbauhaus/Ausbauhaus: Bei einem solchen Haus ist von vornherein die Mitarbeit des Bauherrn vorgesehen. Üblicher-

weise steht zum Beispiel bei Fertighäusern die Gebäudehülle, aber die Innenwände müssen noch errichtet werden. Eine andere Variante stellt die so genannte „Ausbaureserve unterm Dach“ dar. Hier wird das Haus mit fertigem Erdgeschoss erstellt. Der Eigentümer baut das Dachgeschoss in Eigenregie aus, was natürlich auch später, nach dem Bezug des Hauses erfolgen kann. Wer sich für ein Ausbauhaus entscheidet, sollte handwerkliches Geschick, entsprechenden Sachverstand oder zumindest qualifizierte Unterstützung in der Familie oder im Freundeskreis haben. Die Arbeiten sind nicht einfach zu bewerkstelligen.

- Rohbauhaus: Die Grenze zum Ausbauhaus ist je nach Unternehmen fließend, es gibt keine festen Definitionen. Meist ist beim Rohbauhaus der Anteil der Eigenleistung weitgehender als beim Ausbauhaus. Während der Bauherr beim Ausbauhaus vom Bauunternehmen ein Haus mit Außenwänden und geschlossenem Dach erhält, er also im Trockenen arbeiten kann, steht beim Rohbauhaus häufig nur der Dachstuhl.
- Bausatzhaus: Hier liefert die Firma die Materialien für den Bau auf die Baustelle. Der Bauherr errichtet das Haus in Eigenregie. Hierbei gehen die Möglichkeiten der Eigenleistung natürlich sehr viel weiter als bei den zuvor genannten Möglichkeiten. Entsprechend hoch sind aber auch die Ansprüche, die an die eigene Qualifikation zu stellen sind. Nicht wenige Bauprojekte sind gescheitert, weil sich die Bauherrn fachlich überschätzt haben. Und die Geschichten von Selbstbauern, die bei einem entsprechenden Projekt an das Ende ihrer Kräfte gelangten, sind bereits Legende.

Sicherheit gewinnt, wer sich für den so genannten betreuten Selbstbau entscheidet. Hierbei liefert der Anbieter des Bausatzes die Materialien nicht nur auf der Baustelle an, sondern steht dem Bauherrn in jeder Bauphase auch beratend zur Seite. Beim Mauern zum Beispiel helfen die Mitarbeiter des Bausatzunternehmens beim Anlegen der ersten Steinschicht und dem Setzen der Ecken. Später sehen sie immer wieder nach dem Baufortschritt. Die Unterstützung geht so weit, dass Kurse angeboten werden, in denen der Bauherr in die Arbeiten auf der Baustelle - vom Mauern bis hin zu Installationsarbeiten - eingewiesen wird und handwerkliches Know-how erwirbt. Zuweilen erfolgen entsprechende Anleitungen auch auf der eigenen Baustelle. Wenn nötig stellt das Unternehmen Spezialwerkzeuge zur Verfügung.

Das Sparpotential

Was lässt sich nun durch Eigenleistung am Bau sparen? Wer handwerklich geschickt ist und Kenntnisse vom Bauen besitzt, kann natürlich die am weitreichendsten Selbstbaumöglichkeiten wahrnehmen. Das größte Sparpotential nutzt derjenige aus, der sein Haus ganz in Eigenregie baut. Das mögliche Sparpotential beträgt dabei über 50.000 €. Voraussetzung dafür ist aber das entsprechende Know-how des betreffenden Bauherrn. Das Sparpotential liegt für diesen versierten so genannten „wilden" Selbstbauer noch etwas höher als für denjenigen, der sich für den betreuten Selbstbau entscheidet.

Folgende Summen lassen sich sparen, wenn man sich dafür entscheidet, einzelne Teilarbeiten am Bau selbst zu übernehmen, wobei auch hierbei einige Arbeiten nur mit sehr viel Sachverstand oder professioneller Hilfe auszuführen sind:

Für die Eigenleistung der Tapezier- und Bodenbelagsarbeiten in einem ansonsten schlüsselfertigen Haus können rund 4.000 bis 2.000 bis 2.500 € angesetzt werden.

- Die Ausbaureserve unterm Dach bringt eine Ersparnis zwischen 5.000 und 10.000 € durch Eigenleistung.
- Durch die Wahl eines Rohbauhauses kann der Bauherr rund 30.000 € sparen.
- Wer die Maurerarbeiten zu einem Großteil übernimmt, wird eine Ersparnis von rund 15.000 € erzielen.
- Die eigene Erstellung des Fundamentes bringt Einsparungen in Höhe von 3.500 bis 5.000 €. Hierbei ist allerdings sehr viel - am besten professioneller - Sachverstand nötig.
- Bei den Anfertigung der Geschossdecken können 2.500 bis 4.100 € durch Eigenleistung eingespart werden.
- Im Eigenbau der Treppen liegt ein Sparpotential von rund 2.000 €.
- Wer die komplette Installation in den Bereichen Heizung, Sanitär und Elektro in Eigenregie ausführt, kann bis zu 5.000 € als Muskelhypothek verbuchen. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass zum Beispiel bei der Elektroinstallation eine Abnahme durch einen Meister erfolgen muss.
- Die Dacheindeckung bringt eine Ersparnis von runden 2.000 €.
- Der Innenputz schlägt, wenn selber ausgeführt, mit 3.000 bis 3.500 € zu Buche.
- Auch die Haustür und Fenster lassen sich mit entsprechender Bauanleitung oder sachkundiger Unterstützung selbst montieren. Die Ersparnis: rund 2.500 bis 3.100 €.

- Wer Fliesen in Küche und Bad anbringt, spart bis zu 4.100 €.
- Die Deckenverkleidung in Eigenregie bringt rund 2.500 bis 3100 €.
- Wird der Außenputz vom - fachlich versierten - Bauherrn durchgeführt, kann dieser sich rund 5.200 € gutschreiben.
- Auch ein einfach konzipierter Dachstuhl kann vom Bauherrn selbst errichtet werden. Die Ersparnis: 1.700 bis 2.600 €.

Nicht lohnenswert sind die Eigenleistungen beim Aushub der Baugrube und beim Verlegen des Estrichs. Es dauert schlicht zu lange.

Wie man sieht, gibt es zahlreiche Möglichkeiten, Eigenleistungen beim Bau des Eigenheimes einzubringen - beim Typenhaus genauso wie beim Selbstbau oder dem Architektenhaus. Für wen das keine realistische Möglichkeit ist, bietet sich das komplett erstellte schlüsselfertige Haus als ideale Lösung an. Hier besteht am ehesten die Möglichkeit, sich „entspannt zurückzulehnen“, während das Haus gleichzeitig stetig wächst. Aber Vorsicht: Allzu entspannt sollte man zumindest beim Vertragsabschluss nicht sein, sonst kann es später zu bösen Überraschungen kommen. Das beginnt schon bei der Angabe der Wohnfläche. Diese stellt für die meisten Baufamilien eine wichtige Kenngröße bei der Entscheidung für den Kauf eines Hauses dar. In den meisten Fällen schenkt man den Angaben der Baufirma Glauben. Häufig zu unrecht. In der Vergangenheit gab es viele Fälle, in denen die Firmen die Angaben zur Wohnfläche im späteren Bau nicht korrekt umgesetzt haben. Oft war das Haus schlicht kleiner. Wie im eigenen Fall das Ergebnis aussieht, kann nur durch Nachmessen ermittelt werden. Kommt man aber auch hier zu einem anderen Ergebnis als das Unternehmen, kann man rückwirkend den Kaufpreis mindern. Ein entsprechendes Musterurteil hat der Bundesgerichtshof unter dem Aktenzeichen: V ZR 246/96 gefällt. Um mit der Minderung Erfolg zu haben, muss die Abweichung größer als zehn Prozent sein.

Spätere Reklamationen des Bauherrn werden dadurch erschwert, dass nicht klar ist, auf welcher Basis die Wohnfläche berechnet wurde. Dieses kann nach der neuen DIN 277 erfolgen, nach der älteren DIN 283 oder nach der Zweiten Berechnungsverordnung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Die Unterschiede können - je nach Rechenweg - leicht 20 qm ausmachen. In diesem Punkt sollte man bei der Vertragsgestaltung darauf bestehen, dass die Berechnungsgrundlage im Vertrag definiert ist, dort also zum Beispiel steht: 135 qm nach DIN 277.

Hinweis:
Eine mögliche Ursache für besonders großzügige Messergebnisse seitens der Baufirmen ist zum Beispiel die Nichtberücksichtigung des Putzes an den Wänden. Hierfür sind schon einmal drei Prozent von der Grundfläche in Abzug zu bringen. Eine andere Fehlerquelle ist die Gleichsetzung von Wohnfläche und Grundfläche. Im Dachgeschoss kann nicht die gesamte Grundfläche als Wohnfläche gerechnet werden, da unter den Schrägen ein Teilabzug vorgenommen werden muss.

Ganz generell sollten Hauptvertragstext und die Leistungsbeschreibung miteinander abgeglichen werden. Gelegentlich kommt es hier zu Widersprüchen. Diese sind ein Hinweis auf einen etwas leichtfertigen Umgang des Vertragspartners mit den Unterlagen und dem, was er beim Bau genau zu leisten hat. Solche Unstimmigkeiten müssen zumindest vor Vertragsabschluss ausgeräumt und präzise im Vertrag festgelegt sein. Von vornherein sollte dem Bauherrn klar sein, dass bei späteren Auseinandersetzungen - die nicht selten vorkommen - immer nur der schriftliche Vertragstext maßgebend ist.

Es gibt kaum eine Familie, die den Grundentwurf des schlüsselfertigen Hauses nicht zumindest in Kleinigkeiten abgewandelt wissen will. Die Berücksichtigung entsprechender Wünsche stellt für die meisten Bauunternehmen eine Selbstverständlichkeit dar. Nur: Sie muss trotzdem schriftlich fixiert werden. Auf ausschließlich mündliche Zusagen wie „Das wird selbstverständlich von uns erledigt“, sollte man sich nicht einlassen. Ist der Vertrag nämlich unterschrieben, ohne dass die Wünsche des Bauherrn darin exakt definiert wurden, ist die Firma zu den entsprechenden Arbeiten nicht verpflichtet.

In der Vergangenheit haben Firmen in solchen Fällen für die Ausführung einen Aufpreis verlangt oder sie auch gar nicht akzeptiert. Vertraglich festgelegt gehört auch der Umfang der Eigenleistungen, auf die man sich mit dem Unternehmen geeinigt hat.

Die möglichst präzise Definition von Einzelheiten sollte auch in der Bau- und Leistungsbeschreibung, die einen wichtigen Vertragsbestandteil darstellt, selbstverständlich sein.

Beispiel:

Es sollte bei der Heizungsanlage nicht heißen „Automatische Heizungsanlage, Markenprodukt“, sondern präzise z.B. „Junkers-K-Therme ZSR mit 20 kW für Gas mit einem 120 Liter emaillierten Speicher eingebaut; mit Temperatur-Regler und Schaltuhr.“

Auch Wände, Dach und Fußbodenaufbau, Fliesen, Waschbecken und Heizkörper sollten möglichst genau bezeichnet werden. Statt „normales Mauerwerk“ sollte es besser heißen: „Außenmauerwerk aus porosierten, 36,5 cm starken Nut-und Feder-Ziegeln, massiv gemauert, der k-Wert beträgt 0,44.“

Tipp:

Wer auf Nummer sicher gehen will, sollte die Bau- und Leistungsbeschreibung vor Vertragsabschluss von einem Fachmann überprüfen lassen. Er kann auf Schwachstellen und Ungereimt-

Hinweis:
Am Rande bemerkt kann man schon bei Durchsicht der Hausunterlagen auf Hinweise stoßen, die auf ein gestörtes Verhältnis des Unternehmens zur Berechnung hinweisen, so zum Beispiel, wenn sich die Angaben im Grundriss nicht mit denen in der Bau- und Leistungsbeschreibung decken. Hier ist die gezielte Nachfrage ratsam und eine exakte Definition im Vertragstext.

heiten hinweisen, die sich zu diesem Zeitpunkt noch mit dem Bauunternehmen klären lassen. Das ist insbesondere auch deshalb wichtig, weil der Leistungsumfang des Bauträgers nicht immer alle Punkte umfasst, die nötig sind, damit das Haus wirklich so schlüsselfertig ist, wie es der Kunde annimmt. Oft sind bestimmte Arbeiten nicht im Leistungsumfang enthalten. Eine andere Möglichkeit ist, dass einige notwendige Arbeiten an Bedingungen wie eine bestimmte Bodenbeschaffenheit geknüpft sind, die aber vielleicht auf dem eigenen Grundstück nicht gegeben sind. Der Bauträger wird dann später für die Ausführung einen Aufpreis verlangen - und auf den Vertrag sowie die Bau- und Leistungsbeschreibung verweisen. Insgesamt sollte man bedenken, dass die Begriffe „schlüsselfertig" und „Festpreis" in keiner Weise gesetzlich geschützt sind. Es liegt im Ermessen eines jeden Unternehmers, welche Leistungen sein Hausangebot umfasst. Siehe hierzu auch die Checklisten auf den Seiten 102/103.

Änderungen am Hausentwurf, so wie ihn das Bauunternehmen anbietet, kommen häufig vor. Sie sind in der Regel mit Kostensteigerungen für den Bauherrn verbunden. Aus diesem Grund sollte schon im Vorfeld des Baus geklärt werden, mit welchen Verrechnungssätzen Änderungswünsche des Bauherrn zum Beispiel am Grundriss berücksichtigt werden oder wie der Kostennachweis zu führen ist, wenn der Bauherr andere Fliesen oder Sanitäreinrichtungen wünscht.

Hinweis:

Der Festpreis von schlüsselfertigen Häusern ist für viele Kunden beim Vergleich verschiedener Anbieter eine ganz wesentliche Entscheidungsbasis. Entsprechend knapp wird das Angebot von den Bauunternehmen kalkuliert. Wünscht der Bauherr dann nach Vertragsabschluss Änderungen, bietet das für die Firmen die Möglichkeit, die Gewinnspanne beträchtlich lukrativer zu gestalten. Hier spart es letztlich bares Geld, wenn schon vor Vertragsabschluss möglichst viele Details des Hauses und seiner Ausstattung definitiv feststehen und im Vertrag die Modalitäten möglicher Änderungen festgeschrieben sind.

Dazu kommt, dass es für den Baulaien nicht einfach ist, sich bei der Betrachtung der zweidimensionalen Grundrisszeichnung ein wirkliches Bild vom späteren Aussehen des Hauses zu machen. Das Ergebnis: Punkte, die am Haus nicht gefallen, werden erst gesehen, wenn die entsprechenden Gewerke baulich Form angenommen haben. Auch deshalb ist es wichtig, möglichst vor Vertragsabschluss ein Musterhaus besichtigt und sich sehr inten-

Folgende Checkliste kann helfen, die Angebote von schlüsselfertigen Häusern auf den Umfang der erbrachten Leistungen abzuklopfen und Preise näher abzuklären.

Checkliste	
Planung	**Mögliche Zusatzkosten in €**
Architektenleistung	
Statikerleistung	
Zusätzliche Planungsarbeiten oder Änderungen	
Berücksichtigung besonderer, örtlich spezifischer, behördlicher Auflagen	
Baugenehmigung	
Baugrunduntersuchung	
Baustelle	
Mutterbodenabschub	
Erdaushub	
Verfüllarbeiten	
Bodenverbesserungen	
bei schlecht tragenden Böden	
Abfuhr überflüssiger Erde	
Hausanschlüsse: Wasser, Gas, Elektro	
Verrechnung Baustrom	
Verrechnung Bauwasser	
Baubeheizung	
Witterungsschutz	
Grundstückssicherung, Bauzaun	
Bauschuttbeseitigung (muss nach VOB vom Unternehmen übernommen werden)	
Bau und Ausstattung	
Keller	
Ausgebautes Dachgeschoss	
Erfüllen der Anforderungen für Förderungsmittel als Niedrigenergiehaus	
Verrechnungssatz bzw. Kostennachweis für	
- bauliche Veränderungen	
- Änderungen bei den Heizkörpern	

Checkliste	
Planung	**Mögliche Zusatzkosten in €**
- Änderungen bei den Sanitäreinrichtungen	
- Änderungen bei den Tapezier- und Malerarbeiten	
- Änderungen beim Fußbodenbelag	
- sonstige Änderungen und besondere Materialien	
Schallschutzfenster	
Fenstersprossen	
Rolläden	
Beleuchtung	
Klingel	
Einbau einer Rufanlage	
Brennwertkessel	
Einbau von Solaranlagen	
Einbau Wärmepumpe	
Regenwasserbehälter	
Telefonanschlüsse	
Kabel für TV/Rundfunkanschlüsse	
Balkon	
Bauausführung und Bauabnahme	
Zusätzlicher Architekt	
oder Baufachmann	
sonstige Nachweise	
Außenanlagen	
Eingangspodest	
Zuwege zum Haus	
Zufahrt für Pkw	
Terrasse	
Beleuchtung	
Mutterbodenverteilung und Einplanieren	
Bepflanzungen	

siv damit beschäftigt zu haben. Der Fairness halber soll nicht unerwähnt bleiben, dass viele Änderungen auf Kundenwunsch natürlich auch für das Bauunternehmen mit hohen Kosten verbunden sind.

Da es einen Neubau ohne Mängel nicht gibt, lohnt es sich, den Fortgang der Arbeiten ständig zu kontrollieren - auch und gerade beim Kauf eines schlüsselfertigen Hauses. Das Problem dabei: Der Laie ist nur bedingt in der Lage, Mängel überhaupt zu erkennen. Von daher kann nur empfohlen werden, sich der Hilfe eines unabhängigen Fachmanns zu versichern. Mit der entsprechenden Kontrollaufgabe kann ein Architekt oder Bauingenieur aus der näheren Umgebung beauftragt werden, oder auch eine unabhängige Organisation wie der TÜV oder die Verbraucherzentrale, die vielerorts eine Bauberatung anbieten. Ein solcher Service ist natürlich nicht billig. Er muß mit 1.000 bis 3.000 € veranschlagt werden. Den Sinn einer solchen Unterstützung macht aber vielleicht folgende Vergleichszahl deutlich: Allein die Nachbesserung eines mangelhaft feuchtigkeitsabgedichteten Kellers kann leicht 25.000 € kosten.

Hinweis:

Folgende Institutionen können für die Bauabnahme engagiert werden:

Verband privater Bauherren .	Tel. 030-2789010
TÜV Süddeutschland .	Tel. 089-5791-0
TÜV Hessen	Tel. 06151-600-0
TÜV Nord	Tel. 040-8557-0
TÜV Rheinland Group	Tel. 0221-806-0
TÜV Thüringen	Tel. 0361-4283-0

Klauseln und das Kleingedruckte

Gängige Klausel in fast allen Verträgen ist der Hinweis, dass sich die Baufirma während der Bauphase Änderungen von der vereinbarten Bauausführung vorbehält. Ein solcher Zusatz gehört am besten gestrichen. Da sich kaum ein Unternehmen darauf einlässt, ist es gut zu wissen, dass entsprechende Klauseln vielfach ohnehin ungültig sind. So gilt als nicht zulässig, wenn eine Klausel besagt, Änderungen seien einvernehmlich vereinbart, solange der Kunde ihnen nicht innerhalb einer bestimmten Frist widerspricht. Unwirksam sind auch sehr schwammige Formulierungen wie „Änderungen, soweit zumutbar, sind vorbehalten“. Statt dessen müssen mögliche Änderungen einen triftigen

Grund haben. „Änderungen vorbehalten, soweit wirtschaftlich zweckmäßig“, also der Sparwunsch des Bauunternehmens, ist als Grund ebenfalls nicht ausreichend. Zum Vertrag über den Hausbau gehören auch immer die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) des Unternehmens.

Hinweis:

Hierbei gilt grundsätzlich: Der Kunde muss vor Vertragsabschluss die Möglichkeit gehabt haben, sie zu lesen. Wurden sie dem Kunden nicht oder erst nach Vertragsabschluss ausgehändigt sind sie ungültig. Außerdem muss der Kunde auf das Vorhandensein solcher Allgemeinen Geschäftsbedingungen hingewiesen worden sein. Steht im Text des Vertrages, dass dem Bauherrn die Allgemeinen Geschäftsbedingungen ausgehändigt wurden, ist dieses aber nicht geschehen, sind sie ebenfalls unwirksam. Eine solche Bestätigungsformel hat keine Bedeutung. Ausnahme: Der Kunde hat eine separate Empfangsquittung unterzeichnet.

Sehr oft wird als Basis des Vertrages auch die Verdingungsordnung für Bauleistungen, Teil B (VOB/B) vereinbart. Die Darstellung der Vor- und Nachteile erfolgt in einem anderen Kapitel (siehe Seite 149-151).

Für die Bezugnahme im Vertrag gilt dasselbe wie für die Allgemeinen Geschäftsbedingungen: Der Kunde muss vor Vertragsabschluss die Möglichkeit haben, sie zu lesen. Ist das nicht der Fall, gelten auch nicht die Bestimmungen der VOB/B. Alternativ sind dann die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches maßgebend - was für den Kunden nur von Vorteil ist. Dann steht ihm zum Beispiel eine fünfjährige Gewährleistung zu, statt nur einer zweijährigen nach VOB/B.

Hinweis:

Wurde dem Kunden die VOB/B von der Baufirma ausgehändigt, lohnt sich ein Abgleich mit dem Originaltext, wie er zum Beispiel im Buchhandel erhältlich ist. Manche Baufirmen haben Änderungen am Originaltext vorgenommen. Auch das hat fast immer zur Folge, dass die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches gelten.

Auch die Bauzeit muss möglichst genau festgeschrieben sein („Die Fertigstellung des Hauses erfolgt zum 1. August 2004“). Am besten für den Kunden ist die Nennung eines ganz genauen Datums. Ersatzweise kann auch eine exakte Zeitdauer ab Erteilung der Baugenehmigung genannt werden („Die Fertigstellung des Hauses erfolgt acht Monate nach Erteilung der Baugenehmi-

gung durch die zuständige Baubehörde.“) Auf vage Klauseln „Bauzeit zwischen 4 und 10 Monate“ oder „Die Bauzeit bestimmt das Unternehmen“ sollte man sich nicht einlassen. Für den Bauherrn ist die möglichst exakte Festlegung der Fertigstellung des Hauses eine wichtige Größe, gerade unter finanziellen Aspekten, zum Beispiel was mögliche Bereitstellungszinsen oder auch die Kündigung der Mietwohnung betrifft.

Hinweis:

Für eine verspätete Fertigstellung kann der Käufer Schadensersatz geltend machen. Das Unternehmen ist nur davor gefeit, wenn es die Gründe für die Verzögerung - zum Beispiel das Wetter - nicht zu verantworten hat. Klauseln im Vertrag, die auch verspätete Materialanlieferungen, Betriebsstörungen oder ähnliches als Gründe für eine verzögerte Fertigstellung nennen, verstoßen gegen das AGB-Gesetz und sind unwirksam.

Tipp:
Da sich das Unternehmen Abweichungen vom Preis vorbehält, ist es für den Kunden nur recht und billig, wenn er darauf besteht, dass im Vertrag ein Rücktrittsrecht aufgenommen wird für den Fall, dass der Preis sich um mehr als fünf Prozent erhöht.

Auch der Preis gehört natürlich im Vertrag exakt festgeschrieben. Für so manches Bauunternehmen ist der Preis nicht so verbindlich, wie es zunächst scheint. Darüber gibt ein Blick ins Kleingedruckte, in die Allgemeinen Geschäftsbedingungen, Aufschluss. Hier ist häufig ein Vorbehalt für Preiserhöhungen zu finden.

So mancher Preiserhöhungsvorbehalt ist aber ohnehin hinfällig wenn keine ausreichende Begründung für die Kostensteigerung angegeben ist. Das ist häufig der Fall.

Üblicherweise bestehen die Hausanbieter darauf, dass die Bezahlung des Hauses durch eine Bankbürgschaft, die auch als Finanzierungszusage oder Finanzierungsbestätigung bezeichnet wird, sichergestellt ist. In der Regel bekommt der Bauherr dazu vom Bauunternehmen ein Formular ausgehändigt, um es von der Bank unterschreiben zu lassen. Die Geldinstitute lassen sich diesen Dienst mit 1 bis 3 Prozent der Kreditsumme bezahlen.

Die Bezahlung des Bauunternehmens wird in der Regel nicht auf einen Schlag erfolgen, sondern in mehren Raten hintereinander. Hier sollte der Bauherr bei der Vertragsgestaltung darauf achten, dass diese Raten an den Baufortschritt gekoppelt sind und nicht an feste Termine oder ähnliches. Schließt man den Vertrag mit einem Bauträger - in diesem Fall kauft man Haus und Grundstück von einem Unternehmen - liegen die grundsätzlichen Modalitäten für die Abzahlungsraten ohnehin fest. Dann nämlich gilt die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV).

Tipp:
Diese Zusatzkosten - bei einem Kredit von 100.000 € sind es bis zu 3.000 € - kann man vermeiden, indem man dem Bauunternehmen einen mit der Bank geschlossenen Darlehnsvertrag vorlegt und eine Abtretungserklärung der Bank übergibt. Dadurch wird gewährleistet, dass die Zahlungen der Bank direkt auf das Konto des Unternehmens fließen.

Nach dieser kann der Unternehmer Abschlagszahlungen in folgenden Einzelschritten verlangen:

30 Prozent nach Beginn der Erdarbeiten
40 Prozent nach Fertigstellung des Rohbaus einschließlich Zimmerarbeiten
8 Prozent nach Fertigstellung von Dachflächen und Dachrinnen
3 Prozent nach Rohinstallation der Heizungsanlagen
3 Prozent nach Rohinstallation der Sanitäranlagen
3 Prozent nach Rohinstallation der Elektroanlagen
10 Prozent für den Fenstereinbau einschließlich Verglasung
6 Prozent für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten
3 Prozent für den Estrich
4 Prozent für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
12 Prozent nach Bezugsfertigkeit Zug um Zug gegen Besitzübergabe
3 Prozent für die Fassadenarbeiten
5 Prozent nach vollständiger Fertigstellung

Gleichzeitig ist in der MaBV geregelt, dass der Bauträger maximal sieben Raten entgegennehmen darf. Er wird also unter Berücksichtigung dieser Eckdaten für den Bau des Hauses einen individuellen Zahlungsplan erstellen, der auf die Besonderheiten des Bauvorhabens abgestimmt ist.

Wird das Haus nicht von einem Bauträger, sondern einem Generalunternehmen gebaut, gelten die Regelungen der MaBV nicht. Hier muss der Kunde selbst mit der Firma die Abschlagszahlungen aushandeln. Das Grundprinzip hierbei ist, dass die Firma in Vorleistung tritt und der Bauherr erst nach erbrachter Arbeit zahlt. Auf etwas anderes sollte man sich bei der Vertragsgestaltung nicht einlassen.

Tipp:
In der Praxis kommt es immer wieder vor, dass der Kunde schon bei Vertragsabschluss oder Auftragsbestätigung eine erste Rate leisten muß. Das widerspricht dem Grundsatz der Vorleistungspflicht des Unternehmens.

Auch zwischen vorliegender Baugenehmigung und Baubeginn werden häufig bereits Zahlungen verlangt. Hier gelten - für den Planungs- und Vorbereitungsaufwand - fünf Prozent als angemessen. Das Oberlandesgericht Hamm hat entschieden (Aktenzeichen 26 U 113/88), dass darüber hinaus gehende Abschlagszahlungen nur in Einzelfällen akzeptabel sind. Raten von 8 bis 15 Prozent, wie sie nicht selten in der Praxis vorkommen, sollte der Kunde nicht hinnehmen und sie vor Vertragsabschluss monieren.

Tipp:
Bei den Abschlagszahlungen sollte der Kunde auf Pünktlichkeit achten. Bei zu spät eingegangenen Geldern kann das Bauunternehmen dem Bauherrn den Zinsschaden in Rechnung stellen.

Hinweis: Mit dem entsprechend dicken Fell kann man offensichtlich zu hohe Abschlagszahlungen aber auch zu seinem Vorteil ausnutzen. Rein rechtlich gesehen muss die Baufamilie in einem solchen Fall überhaupt keine Abschlagszahlungen leisten. Wer will, kann dann bis zur Fertigstellung des Hauses warten und erst dann das Unternehmen bezahlen.

Bevor man die Teilzahlungen leistet, sollte man überprüfen, ob die Arbeiten mängelfrei erbracht wurden. Es empfiehlt sich generell, für jede Abschlagszahlung einen Sicherheitseinbehalt von 5 Prozent zu vereinbaren. Die Verrechnung erfolgt dann mit der Schlussrechnung.

Die Schlussrate bei Übergabe sollte so bemessen sein, dass noch ein nennenswerter Betrag - 5 bis 10 Prozent der Bausumme - für die Mängelbeseitigung einbehalten werden kann. Es ist außerdem ratsam, während der sich anschließenden Gewährleistungszeit einen Sicherheitsbehalt von 2 bis 3 Prozent des Kaufpreises zu vereinbaren.

Auf die Einbindung kommt es an: Zusammenarbeit mit einem Architekt

Für jeden Bauherrn stellt sich irgendwann im Bereich seiner Vorüberlegungen die Frage, ob er das gewünschte Haus zusammen mit einem Architekten oder ohne realisieren will. In rund 90 Prozent der Fälle ist das Ergebnis ein Verzicht auf die direkte Hilfe eines Architekten. Nur selten haben diejenigen, die sich so entschieden haben, ihre Wahl später bereut - weder unter dem Gesichtspunkt dessen, was sie qualitativ für Anforderungen an ihr Haus gestellt haben, noch unter finanziellen Aspekten. Dennoch: Die Einschaltung eines Architekten für den eigenen Hausbau, kann Vorteile haben, die man zuweilen auf den ersten Blick gar nicht vermutet hätte.

Doch der Reihe nach. Landläufig wird unter einem Architektenhaus ein Eigenheim verstanden, das individuell von einem Architekten gemäß den Wünschen des Bauherrn konzipiert und später umgesetzt wird. Das Typenhaus ist - wie bereits beschrieben - dagegen ein weitgehend standardisiertes Haus, das der Bauherr bei einem Bauunternehmen bestellt. Mit einem Architekten wird der Kunde dabei in der Regel nicht in Kontakt treten. Die im ersten Moment so klar erscheinende Trennlinie zwischen beiden Möglichkeiten verschwimmt, wenn man sich näher mit den Häusertypen beschäftigt. So ist zunächst einmal auch das Typenhaus irgendwann von einem Architekten entworfen worden. Und gerade dieser Markt hat sich in den vergangenen Jahren

Tipp:
Zu guter Letzt sollte man sich bei den Verhandlungen mit Bauunternehmen stets einer Tatsache bewusst sein: Alle Trümpfe in der Hand hat der Bauherr vor Vertragsabschluss. Ist dieser noch nicht unterschrieben, befindet sich das Unternehmen noch im Wettbewerb mit vielen potentiellen Konkurrenten, der Kunde ist umworben. Zugeständnisse bei Vertragsgestaltung, Preis, Gewährleistung, Lieferzeit und Ausführung lassen sich nur vor Vertragsabschluss durchsetzten. Anschließend ist so gut wie nichts mehr möglich.

enorm weiterentwickelt - gerade in Richtung auf eine wachsende Individualisierung. Kaum ein Typenhaus wird so von den Kunden gewählt, wie es in den Katalogen der Hersteller abgebildet ist. Es gibt so vielfältige Variationsmöglichkeiten der Baumaterialien, der Ausstattung aber auch der Grundrisse, dass sich individuelle Bedürfnisse weitgehend realisieren lassen. Das geht über die Umsetzung kleinerer Änderungen am Grundriss weit hinaus. Im Gegensatz dazu muss man klar sehen, dass auch ein Architekt, wenn er ein Haus entwirft, nicht jedesmal „das Rad wieder neu erfindet." Auf gut Deutsch: Auch jeder Architekt hat seine Handschrift, bestimmte grundlegende Vorstellungen vom Entwurf eines Grundrisses, die er mehr oder weniger im Hinterkopf hat, wenn er dem Kunden ein Haus konzipiert. Und auch diese Elemente werden mehr oder weniger variiert. Die Gegensätze zwischen Typen- und Architektenhaus haben sich in dieser Hinsicht in den vergangenen Jahren immer stärker abgeschwächt.

Auch wenn das so ist, arbeitet aber derjenige, der ein Haus wünscht, das ohne Abstriche auf seine persönlichen, individuellen Ergebnisse zugeschnitten ist, immer noch besser mit einem Architekten zusammen. Das wird auch in Zukunft so bleiben. An die Kreativität des Architekten und die Möglichkeit, individuell auf jedes Bedürfnis des Kunden baulich einzugehen, reicht letztlich niemals ein standardisiertes Typenhaus heran, so vielfältig dessen Individualisierungsmöglichkeiten auch sind.

Die Frage für den Bauherrn ist nur, ob er diese Planungsqualität im Endeffekt überhaupt braucht und möchte, vor allem ob er sie bezahlen will, zumal er auch schon eine sehr individuelle Lösung mittels Typenhaus realisieren kann. Die entsprechende Entscheidung sollte vor dem Bau sorgfältig abgewogen werden. Unter finanziellen Gesichtspunkten wird das „normale" Architektenhaus den Bauherrn immer mehr Geld kosten als das Typenhaus, wenn man als Vergleichsbasis die Wohnfläche zugrunde legt. Das Architektenhonorar selbst beträgt bei einem normalen Einfamilienhaus schon zwischen 20.000 und 30.000 €, wenn der Architekt umfassend - entsprechend seiner klassischen Aufgabenstellungen - am Bau mitwirkt. Genau das wird aber unterstellt, wenn im vorher Gesagten von einem „normalen" Architektenhaus gesprochen wurde.

Nun gibt es aber auch die Möglichkeit, sein Haus zu einem großen Teil in Eigenregie zu erstellen. Für die Möglichkeit des Eigenbaus entscheiden sich jährlich in Deutschland rund 30.000 Bauherren. Die meisten davon wählen die Variante des betreuten

Selbstbaus. Sie haben eine Firma als Partner, die ihnen Baumaterialien liefert und ihnen beratend zur Seite steht sowie Entwurf, Pläne und Berechnungen liefert. Ein kleiner Teil der Bauherren entscheidet sich für den so genannten „wilden“ Selbstbau. Sie bauen ohne Bausatz, ohne Service und Beratung. Dabei ist das Sparpotential am größten, auch größer als beim betreuten Selbstbau. Das gilt aber nur, wenn derjenige, der sich für die „wilde“ Variante entscheidet, auch über das entsprechende Know-how verfügt. Ganz in Eigenregie wird aber auch dabei niemand sein Haus errichten können. Denn zumindest für die Einreichung der Bauunterlagen ist die Unterschrift eines „Planverfassers“ nötig. Und dabei handelt es sich in der Regel um einen Architekten.

Hinweis:

Als Planverfasser können aber häufig auch - je nach den Bestimmungen der einzelnen Bundesländern - Vertreter anderer Berufsgruppen wie zum Beispiel Meister des Maurer- oder Zimmererhandwerks fungieren.

Nun würde natürlich ein Architektenhonorar von 25.000 € wieder den gesamten Rahmen des mühsam durch Eigenleistung eingesparten Geldes sprengen. Deutlich billiger wird es, wenn man einen Maurermeister findet, der als Planverfasser fungiert.

Möchte man mit einem Architekten zusammenarbeiten, kann es sinnvoll sein, diesen nur mit einem Teil der Aufgaben zu betreuen, die er ansonsten übernehmen würde. Dazu muss man allerdings erst einmal einen Architekten finden, der bereit ist, an dem Bauprojekt mitzuwirken, auch wenn seine Tätigkeitsfelder die ersten sind, die den Sparmaßnahmen des Bauherrn zum Opfer fallen. Normalerweise geht die Arbeit des Architekten weit über den Entwurf des geplanten Hauses hinaus und umfasst zum Beispiel auch die Ausführungsplanung, die Mitwirkung bei der Auftragsvergabe und die Überwachung des späteren Bauvorhabens.

Die Architektenhonorare sind in der Verordnung über die Honorare für Leistungen der Architekten und der Ingenieur (HOAI) festgelegt. Ein Blick in die HOAI gibt nicht nur über die Honorare, sondern auch über das Aufgabenfeld des Architekten Aufschluss.

Grundleistung		**Bewertung in % des Honorars**
1	Grundlagenermittlung; Ermittlung der Voraussetzungen zur Lösung der Bauaufgabe durch die Planung	3 %
2	Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung); Erarbeiten der wesentlichen Teile einer Lösung der Planungsaufgabe	7 %
3	Entwurfsplanung (System- und Integrationsplanung); Erarbeiten der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe	11 %
4	Genehmigungsplanung; Erarbeiten und Einreichen der Vorlagen für die erforderlichen Genehmigungen oder Zustimmungen	6 %
5	Ausführungsplanung; Erarbeiten und Darstellen der ausführungsreifen Planungslösung	25 %
6	Vorbereitung der Vergabe; Ermitteln der Mengen und Aufstellen von Leistungsverzeichnissen	10 %
7	Mitwirkung bei der Vergabe; Ermittlung der Kosten und Mitwirkung bei Auftragsvergabe	4 %
8	Objektüberwachung (Bauüberwachung, Überwachen der Ausführung des Objektes)	31 %
9	Objektbetreuung und Dokumentation; Überwachen der Beseitigung von Mängeln und Dokumentation des Gesamtergebnisses	3 %

Beim „klassischen“ Architektenhaus wird der Architekt das gesamte Spektrum abdecken und gegenüber dem Kunden abrechnen. Das muß aber nicht so sein. Je nach eigenen Fähigkeiten und der vorhandenen Zeit können durchaus Teile des „vollen Architektenprogramms“ in Eigenregie abgewickelt werden. Einen Architekten zu finden, der eine entsprechende Vorgehensweise akzeptiert, ist aber heutzutage auch wieder nicht so schwierig, wie es zunächst erscheint. Es gibt durchaus Architekten, die sich den Sparansätzen des Bauherrn offen gegenüber zeigen und dabei auch ihre eigene Leistung mit einbeziehen. Insgesamt stellt gerade die Auswahl des Architekten Vertrauenssache dar. Hier muss auch immer die „Chemie“ zwischen Bauherr und Architekt stimmen. Insgesamt ist ein partnerschaftliches Verhältnis anzustreben, trotz aller Sparbemühungen und aller Eigeninitiative sollte man „seinen“ Architekten auch nicht zu sehr in den Enge treiben. Das gilt sowohl für das Finanzielle, denn

schließlich braucht auch der Architekt einen materiellen Anreiz für das Vorhaben, als auch für das Projekt als solches, bei dem es sicher kein Architekt verdient hat, zu einem bloßen Bauzeichner degradiert zu werden.

Die Frage, welche Aufgaben man in Eigenregie übernehmen kann und welche dem Architekten vorbehalten bleiben sollten, lässt sich nicht allgemeingültig beantworten. Sie muss jeweils im Einzelfall nach den individuellen Bedürfnissen und Gegebenheiten entschieden werden.

Auf die Leistungsphase 1 bis 2 des Architektenhonorares, die Grundlagenermittlung und Vorplanung, wird jeder Do-it-yourself-Bauherr verzichten können.

Beim Entwurf ist es dann eine Frage des persönlichen Könnens und der persönlichen Wünsche, ob dieser in wesentlichen Zügen selbst entwickelt wird und der Architekt nur noch die Zeichnungen anfertigt, oder ob man diesen Planungsbereich bewusst in die Hände des Fachmanns legt. Dieser ist zumindest gefragt, wenn es darum geht, zu überprüfen, ob die Vorstellungen des Bauherrn überhaupt in der Praxis umzusetzen sind, oder ob sich zum Beispiel die Türen an einer bestimmten Stelle nicht realisieren lassen, weil sie sich auf Grund einer Treppe oder eines Waschbeckens nicht weit genug öffnen lassen. Darüber hinaus sollte man das Know-how und die Ideen des Architekten wie schon erwähnt nicht unterschätzen. Diese können zum einen die Qualität des Entwurfes deutlich erhöhen - auch wenn das nicht zwingend bei jedem Architekten der Fall ist - sie können aber auch dazu beitragen, Kosten für den Bau des Hauses zu sparen, in dem der Architekt den Entwurf raumökonomisch optimiert. Da letztlich jeder Quadratmeter des Hauses vom Bauherrn bezahlt wird, ist es natürlich sinnvoll, wenn auf möglichst geringer Fläche viel sinnvoller Raum für die Familie entsteht. Das erreicht man zum Beispiel dadurch, dass durch eine optimale Anordnung der Räume zueinander die Verkehrsflächen, also zum Beispiel Flure, möglichst gering gehalten werden. Es gibt Architekten, die sehr raumökonomisch arbeiten. Das kann auch ein Kriterium bei der Auswahl des entsprechenden Fachmannes sein. Ein guter Architekt sieht auch sofort, dass die vom Bauherrn skizzierte Anordnung eines Badezimmers und der Küche ungünstig ist, weil sie aufwendige Installationen zum Beispiel bei den Wasserleitungen nötig macht, während durch eine kleine Umstellung der Räume die Installationen sehr viel einfacher - und kostengünstiger - gehalten werden können.

Tipp:
Auch wenn es bei der Baugenehmigung Unterschiede zwischen den einzelnen Bundesländern gibt, lässt sich diese Variante aber meist nur für das "normale" Genehmigungsverfahren anwenden. Bei den genehmigungsfreien Verfahren - in Niedersachsen zum Beispiel das so genannte Kenntnisgabeverfahren - ist der Personenkreis, der als Planverfasser in Frage kommt, stärker eingegrenzt. Dann kommen nur noch Architekten als Planverfasser in Frage.

Für die Genehmigungsplanung ist die Arbeit des Architekten notwendig, der gegenüber der Baubehörde als Planverfasser auftritt. Vielerorts ist das aber auch für andere Berufsgruppen möglich. Wer will, kann dann den Entwurf des Hauses selbst anfertigen, von einem Maurermeister zeichnen und bei der Baubehörde einreichen lassen.

Wer will, kann auch versuchen, mit einem Architekturstudenten beim Entwurf des Hauses zusammenzuarbeiten. Das ist natürlich günstiger als die Einschaltung eines ausgebildeten Architekten. Gleichzeitig kann der Student schon eine Menge Know-how einbringen.

Dabei sollte man aber bedenken, dass ihm vor allem die Praxisnähe des ausgebildeten Fachmannes fehlt. Der Student kann möglicherweise schon einen recht eindrucksvollen Grundriss entwickeln oder dem Bauherrn beim Eigenentwurf mit Rat und Tat zur Seite stehen, hat gleichzeitig aber sehr wahrscheinlich gerade beim Blick auf Probleme wie die erwähnten Installationen für Küche und Bad noch erhebliche Defizite, die aus mangelnder Erfahrung resultieren. Eine wichtige Hilfe kann ein versierter Student sein, gerade wenn es darum geht, die Unterlagen für die Baugenehmigung zusammenzustellen, da derartige Arbeiten auch von Architektenbüros häufig an Studenten vergeben werden. Wer sich für die Zusammenarbeit mit einem Studenten entscheidet, sollte sich aber klar darüber sein, dass dieser nicht als Planverfasser fungieren kann. Dafür müsste dann eine andere zulässige Person gefunden werden, was nicht einfach sein dürfte.

Sparen kann sich der Bauherr im Arbeitsumfang eines eingeschalteten Architekten die Ausführungsplanung, die Leistungsphase 5 des Architektenhonorares. Die Frage lautet aber auch hierbei wieder, ob das sinnvoll und gewünscht ist. Die Beantwortung hängt von den eigenen Kenntnissen und Fähigkeiten ab, die in nicht geringem Umfang vorhanden sein sollten. Von Seiten der Baubehörde her ist eine Ausführungsplanung nicht vorgeschrieben. Es gibt sogar Selbstbauer, die ganz darauf verzichten und trotzdem letztlich ihr Haus beziehen können. Die Pläne für die Ausführungsplanung werden im Maßstab 1 : 50 angefertigt. In sie gehören alle Angaben, die die Handwerker beim späteren Bau des Hauses wissen müssen. Wer sich für die Anfertigung einer Ausführungsplanung entschieden hat und sie trotzdem nicht von einem Architekten erledigen lassen will, kann sich die Zeichenarbeit sparen, in dem er die vorhandenen Architektenpläne mit einem guten Kopierer vergrößert und als Basis für die Aus-

führungsplanung verwendet. In die so vergrößerten Pläne werden Details wie die Positionen von Leitungen, Steckdosen, Lichtschaltern, Steigeschlitzen, Deckendurchbrüchen und Abwasserrohren gezeichnet.

Die Leistungsphasen 6 und 7 des Architektenhonorares betreffen die Ausschreibung. Hierbei geht es darum, Anbieter für das Haus zu finden, die eine möglichst gute Leistung zu einem möglichst geringen Preis bieten. Bei den benötigten Leistungen handelt es sich zum einen um die schlichte Lieferung von Baumaterial, zum Beispiel einer bestimmten Menge Stein, zum anderen um komplexe Handwerkerarbeiten, die an Unternehmen vergeben werden müssen. Auch diesen Teil des Architektenhonorares, der mit den Ausschreibungen zu tun hat, kann man sich sparen. Allerdings ist hierbei beträchtliches Fachwissen nötig. Das gilt für die reinen Materialbestellungen, für die große Sorgfalt und Kompetenz notwendig sind, soll der Baufortschritt sich nicht durch mangelndes Baumaterial verzögern. Das gilt aber noch mehr für die Ausschreibung der Handwerkerarbeiten.

Die Objektüberwachung ist der größte Einzelposten innerhalb des Architektenhonorares. Auch hierauf kann der versierte Bauherr verzichten - das gilt um so mehr für den Bauherrn, der schon Planung, Entwurf und Ausschreibungen selbst durchgeführt hat und auch einen großen Teil der Arbeiten in Eigenregie erledigt. Ganz generell sollte man aber hierbei die Rolle eines engagierten Architekten nicht unterschätzen. Ein gut motivierter Architekt, der den Bau sorgfältig überwacht und den Handwerkern bei der Ausführung der Arbeiten auf die Finger schaut, kann Pfusch, Pannen und Fehler beim Bau eines Eigenheimes verhindern, die den Bauherrn ansonsten viel Zeit, Nerven und letztlich Geld kosten und sich zuweilen auch erst viele Jahre später bemerkbar machen. Auch das ist ein Kostenfaktor, der häufig unterschätzt wird. Während es hierbei also überlegenswert ist, diese Aufgabe einem Architekten zu übertragen, kann bei der Leitungsphase 9 ohne größere Gewissensbisse darauf verzichtet werden.

Die Frage, ob und inwieweit man einen Architekten mit dem eigenen Bauprojekt betraut, lässt sich also nur individuell beantworten. Sie sollte nicht nur unter Kostengesichtspunkten sondern auch unter Bezug auf die eigenen Wünsche und qualitativen Vorstellungen vom Haus gefällt werden.

Durch den Ansatz der „richtigen" Honorarzone sparen

Wird ein Architekt - egal in welchem Umfang - mit dem Hausbau beauftragt, gibt es aber weitere Sparmöglichkeiten, die unabhängig vom Umfang der in Anspruch genommenen Leistungsphasen realisiert werden können. So wird der Architekt seine einzelnen Grundleistungen auf Basis so genannter Honorarzonen abrechnen. Je nach gewählter Honorarzone kann sich das Honorar beträchtlich unterscheiden. Es gibt vier solcher Honorarzonen. Honorarzone I beinhaltet Gebäude mit „sehr geringen Planungsanforderungen". Das heißt, die gestalterischen Anforderungen sind sehr gering, es kommen nur einfachste Konstruktionen vor und einfache technische Ausstattung. Beispiele sind Pausenhallen, Baracken und Behelfsbauten. Honorarzone II sind Gebäude mit „geringen Planungsanforderungen". Hier ist in der HOAI die Rede von „geringer technischer Ausrüstung", „einfachen Konstruktionen" und „geringen gestalterischen Anforderungen" die Rede. Dabei handelt es sich zum Beispiel um einfache Wohnbauten oder Garagen. Honorargruppe III umfasst Gebäude mit „durchschnittlichen Planungsanforderungen" mit „normalen Konstruktionen" und „durchschnittlichen gestalterischen Anforderungen" sowie „durchschnittlicher technischer Ausrüstung". Dazu gehören - ganz klar - Wohnhäuser. Die gehören aber auch in Honorargruppe IV. Die Gebäude dieser Gruppe erfordern „überdurchschnittliche gestalterische Anforderungen" und eine entsprechende Ausrüstung. Schließlich gibt es noch Gebäude mit „sehr hohen Planungsanforderungen" die in der Honorargruppe V zu finden sind. Dabei handelt es sich um Krankenhäuser, Studios, Theater und ähnliches. Natürlich ist der Spielraum für den Architekten und den Bauherrn bei der Eingruppierung begrenzt. Aber ob ein Einfamilienhaus in Honorarzone IV angesiedelt werden muss, kann man sicher mit seinem Architekten im Bedarfsfall diskutieren. Eine Herabstufung macht sich bei der Honorarabrechnung jedenfalls kräftig bemerkbar.

Beispiel:

Nach Zuordnung des Bauprojektes z.B. in Honorarzone III würde der Architekt – bei vollem Leistungsumfang – seine Kosten entsprechend den %-Vorgaben in der Honorarordnung (HOAI) ermitteln und berechnen.

Bei angenommenen Baukosten von 150.000 €, würde die Verteilung der Honorare für die einzelnen Leistungsphasen nach Honorarzone III in unserem Beispiel so aussehen:

Berechnung nach Honorarzone III der HOAI bei Baukosten 150.000 €

		€
1	Grundlagenermittlung; Ermittlung der Voraussetzungen zur Lösung der Bauaufgabe durch die Planung	497
2	Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung); Erarbeiten der wesentlichen Teile einer Lösung der Planungsaufgabe	1.160
3	Entwurfsplanung (System- und Integrationsplanung); Erarbeiten der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe	1.824
4	Genehmigungsplanung; Erarbeiten und Einreichen der Vorlagen für die erforderlichen Genehmigungen oder Zustimmungen	995
5	Ausführungsplanung; Erarbeiten und Darstellen der ausführungsreifen Planungslösung	4.145
6	Vorbereitung der Vergabe; Ermitteln der Mengen und Aufstellen von Leistungsverzeichnissen	1.658
7	Mitwirkung bei der Vergabe; Ermittlung der Kosten und Mitwirkung bei Auftragsvergabe	663
8	Objektüberwachung (Bauüberwachung, Überwachen der Ausführung des Objektes)	5.139
9	Objektbetreuung und Dokumentation; Überwachen der Beseitigung von Mängeln und Dokumentation des Gesamtergebnisses	497
	Ergebnis: Architekten-Honorar (Honorarzone III)	16.578

Damit lässt sich besser einschätzen, was beim Architektenhonorar unter Berücksichtigung der eigenen Fähigkeiten und Wünsche eventuell eingespart werden könnte.

Ein Sparmodell, das mit dem Architekten entsprechend im Voraus abgeklärt wird, könnte zum Beispiel so aussehen:

Bei der Grundlagenermittlung, Vorplanung und Objektüberwachung werden keine Architektendienste in Anspruch genommen. Die Entwurfsplanung macht der Bauherr selbst. Dabei möchte er aber auf den Rat des Architekten nicht verzichten und vereinbart außerdem, dass dieser die Unterlagen durchsieht und gegebenenfalls korrigiert. Dafür erhält er ein Honorar von pauschal 900 €. Die Genehmigungsplanung wird dem Profi überlassen. Übernimmt der Bauherr nun die komplette Ausführungsplanung, Ausschreibung und Bauüberwachung ist seine Ersparnis natürlich am größten. Dann wären nur 1.895 € an den Architekten zu entrichten.

Ist der angehende Hauseigentümer vorsichtiger, könnte er sich bei der Ausführungsplanung des Rates vom Fachmann für eine pauschal vereinbarte Summe von 1.000 € versichern. Ausschreibung und Objektüberwachung sind Leistungsbereiche, die eng miteinander gekoppelt sind. Bei der Objektüberwachung ist das persönliche Engagement des Architekten kein unerheblicher Faktor. Dieses wird sehr wahrscheinlich nicht allzu groß sein, wenn er bei der Ausschreibung nicht beteiligt war und vielleicht sogar durchblicken lässt, dass seine Wahl auf andere Firmen gefallen wäre. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, den Architekten auch bei der Ausschreibung mit einzubeziehen, wenn er die ausgewählten Firmen später überwachen soll. Wer dagegen das Haus zum Großteil in Eigenleistung oder in Zusammenarbeit mit Freunden und Verwandten baut, kann auf die Bauüberwachung durch den Architekten verzichten. In diesem Fall wird auch weniger ausgeschrieben. Bei Materialbestellungen und sehr spezifischen Facharbeiten wie zum Beispiel der Installation der Gasheizung ist das trotzdem nötig. Hier soll der Architekt zumindest darauf achten, dass der Bauherr keine Schnitzer macht. Bei den Materialanlieferungen würde sich durch zu knappe Berechnungen ansonsten später der Baufortschritt verzögern, bei ungenügender Ausschreibung der Handwerkerdienste wären die Angebote, die wenig später ins Haus flattern, untereinander nicht vergleichbar. Hierfür könnte man den Architekten mit pauschal 1.000 € für seine Mitwirkung honorieren. Das Architektenhonorar: 3.895 €.

Ist man sich seiner eigenen Fähigkeiten nicht so sicher und der Anteil der Eigenarbeiten deutlich geringer, könnte man vorsichtiger vorgehen und dem Architekten die Bauüberwachung komplett mit 5.139 € übertragen. Dann müsste er auch die Vorbereitung der Ausschreibungen erledigten und würde dafür 1.658 € bekommen. Dafür will sich der Bauherr zumindest

Tipp:
Ein anderer Punkt, auf den man bei der Abrechnung des Architekten achten muss, ist die Basis seiner Honorarbemessung. Das Honorar richtet sich an den so genannten anrechenbaren Kosten des Objekts aus. Darin sollten keine Objektbestandteile enthalten sein, die der Architekt nicht auch selbst geplant und entworfen hat. Das können zum Beispiel Außenanlagen sein, die der Bauherr selbst gestaltet und entworfen hat, oder eine komplexe Alarmanlage, die von einer Fremdfirma ohne Mitwirkung des Architekten installiert wurde. Diese Bestandteile des Hauses müssen aus den Kosten herausgerechnet werden, bevor der Architekt an ihnen sein Honorar bemisst.

aber bei der Vergabe selbst stärker einbinden und dadurch in diesem Fall das Architektenhonorar lediglich beratend in Anspruch nehmen und auf 331,50 € halbieren. Bei dieser - sehr vorsichtigen - Variante bekäme der Architekt 10.023,50 € und damit immer noch rund 6.554,50 € weniger als bei der Vollvariante.

Architekten können auch gesonderte Leistungen für den Bauherrn erbringen. Dazu gehört zum Beispiel Hilfestellung bei der Finanzierung. Um Missverständnissen vorzubeugen sollte hier im Vorweg geklärt werden, ob und in welchem Umfang die Unterstützung des Architekten gewünscht wird. Mögliche Tücken bei der Finanzierung sind vom Bauherrn auf der Baustelle schnell einmal ausgesprochen, und den Rat des Architekten hört sicher auch jeder gern - und ist später überrascht, dafür eine Rechnung zu erhalten.

Des weiteren ist es keine schlechte Lösung, mit dem Architekten die Zahlung einer Prämie zu vereinbaren, die ausgezahlt wird, wenn der Bau entweder weniger kostet als geplant oder eine bestimmte Kostenhöhe eingehalten wird. Das lässt sich natürlich nur machen, wenn der Architekt einen gewissen Planungsumfang zugewiesen bekommen hat.

Wird ein Architekt mit Arbeiten beauftragt, sind seine Qualifikation und sein Know-how ganz entscheidend für den Bauherrn. Die genannten Vorteile dieses Berufstandes wie die Kreativität und die Sorgfalt bei der Bauüberwachung nutzt der Bauherrn nicht, wenn er einen desinteressierten oder auch fachlich schlechten Architekten engagiert.

Die Auswahl des richtigen Fachmannes ist dabei für den Bauherrn nicht ganz einfach. Die Beachtung folgender Punkte kann dabei hilfreich sein:

- Empfehlungen: Ein Bekannter, Freund oder Verwandter ist mit einem Architekten sehr zufrieden gewesen
- Referenzen: Was für Bauprojekte hat der Architekt bisher gebaut? Wenn möglich spricht man mit den Inhabern der Häuser und fragt sie offen nach ihren Erfahrungen
- Baubehörde: Die Mitarbeiter der Baubehörden haben bei den Bauherrn meist kein guten Ruf. Wie immer man aber über die Fachleute in den Ämtern denkt: Es gibt wohl niemanden, der einen solchen Überblick über die praktische Qualifikation von Architekten hat wie sie - zumal auch in der Behörde gelegentlich Architekten arbeiten. Die dortigen Mitarbeiter könnten einem Bauherrn problemlos aufzählen, mit welchen Ar-

Tipp:
Sparen kann man auch bei den Nebenkosten dieses Fachmannes. In der HOAI ist dazu festgeschrieben, dass sie vom Architekt dem Bauherrn berechnet werden „können" - also nicht „müssen". Hier ist ein Ansatzpunkt für Verhandlungen mit dem Architekten vorhanden. Nebenkosten können ja auch als im Honorar schon enthalten verstanden werden. Nur muss das schriftlich im Architektenvertrag festgehalten werden.

chitekten sie nie und nimmer zusammenarbeiten würden und mit welchen sich die Zusammenarbeit lohnt. Das wissen sie, weil sie sich Tag für Tag mit den Plänen der Architekten auseinandersetzen müssen und sich dabei Probleme, die einzelne Standesmitglieder mit den Bauplänen haben, ständig wiederholen, während andere Architekten für saubere Arbeiten bekannt sind.

Das Problem dabei: Die Behördenmitarbeiter werden in der Regel keine Namen nennen und sich bei einer entsprechende Anfrage (zunächst) sehr bedeckt halten. Hier kommt es auf die persönliche Form der Ansprache an. Das kann nicht jeder. Wer hier aber etwas herausbekommt, vermeidet vielleicht einen teuren „Architektenflop".

- Skizzen: Wer einen Architekten in größerem Umfang beauftragen will, sollte sich zuvor einige Probeskizzen anfertigen lassen. Um den Vergleich zu haben, sollte man dieses mit zwei oder drei Berufskollegen tun, diese Vorgehensweise bei allen aber auch offen ansprechen.
- Prämie: Wie reagiert der Architekt auf das Ansinnen, ihm eine Prämie zu zahlen, wenn die Baukosten niedriger als geplant ausfallen?
- Nebenkosten: Ist der Architekt bereit, auf die gesonderte Aufstellung von Nebenkosten zu verzichten?
- Teilvergabe: Ist der Architekt damit einverstanden, dass der Bauherr ihm nicht den gesamten Leistungsumfang überträgt?
- Sparansatz: Kann er den Sparansatz seines möglichen Auftraggebers nachvollziehen und diesem in dieser Hinsicht sogar wertvolle Anregungen geben?

Ganz ähnlich wie beim Architektenhaus kann der Bauherr aber auch beim Typenhaus zwischen einer „Full-Service"-Dienstleistung und dem Einbringen von Eigenleistungen wählen. Letzteres ist auch hier - wie beim Architektenhaus - ganz nach den eigenen Fähigkeiten und Kenntnissen in den unterschiedlichsten Abstufungen möglich und wird mit dem Bauunternehmen im Vorweg vereinbart. Die Einsparmöglichkeiten wurden im vorhergehenden Kapitel umrissen. Das Spektrum reicht von der Übernahme des Tapezierens durch den Bauherr bis zum Rohbauhaus, bei dem der Eigentümer einen Großteil der Arbeiten selbst erledigt. Unter dem Strich ist das Sparpotential hierbei ebenfalls erheblich. Vergleicht man nun ein Typenhaus mit hohem Anteil an Eigenarbeiten und ein Architektenhaus mit einem Großteil des Baus in Eigenregie und „Abspecken" der Architektenleistung -

was sicher auf Grund mangelnder Vergleichbarkeit mit großer Vorsicht erfolgen muss - so lässt sich unter dem Strich feststellen, dass beim Architektenhaus in Eigenregie, also dem „wilden" Selbstbau, bei konsequenter Umsetzung der größere Sparrahmen vorhanden ist, der Bauherr dafür aber auch sehr viel mehr mit organisatorischen und abwicklungstechnischen Arbeiten zu tun hat.

Kein Drama: Wie man an die Baugenehmigung kommt

Vor dem Bau eines Hauses muß zunächst ein Antragsverfahren bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde durchlaufen werden. Die Zuständigkeit liegt bei den so genannten Unteren Bauaufsichtsbehörden. Wo diese angesiedelt sind, unterscheidet sich je nach Region. Häufig sind sie bei den Landkreisen oder kreisfreien Städten eingerichtet. Die Genehmigungsverfahren zeigen von Bundesland zu Bundesland Unterschiede. Die Festlegung erfolgt in der jeweiligen Landesbauordung. Neben dem üblichen Baugenehmigungsverfahren gibt es vielfach auch vereinfachte Verfahren oder auch die Genehmigungsfreistellung. Wenn letztere möglich ist, kommt diese aber nur unter genau definierten Vorbedingungen zum Zuge. Dabei muss sich in der Regel das Bauobjekt im Bereich eines Bebauungsplanes befinden und darf eine bestimmte Größe nicht überschreiten. Ist das der Fall, braucht der Hausbau bei der unteren Baubehörde nur noch angezeigt werden. Dabei sind allerdings auch eine Reihe von Unterlagen einzureichen. In Niedersachsen zum Beispiel wird die entsprechende Möglichkeit als Kenntnisgabeverfahren bezeichnet. Der Bauherr darf dabei mit dem Bau des Hauses beginnen, nachdem er von der Baubehörde die Bestätigung erhalten hat, dass seine Unterlagen vollständig eingegangen sind. Diese werden nicht mehr geprüft. Auch wenn dieses Verfahren am einfachsten wirkt, macht es in der Praxis in vielen Landkreisen nur einen geringen Teil der Verfahren aus.

Üblicherweise führt der Weg zum eigenen Haus über einen Bauantrag. Dieser ist schriftlich bei der zuständigen Gemeinde einzureichen. Sie leitet den Antrag an die Untere Bauaufsichtsbehörde zur Prüfung weiter. Die für den Bauantrag nötigen Formulare können im Büro- und Buchhandel bezogen werden.

Dem Bauantrag sind grundsätzlich folgende Bauvorlagen beizufügen:

- Kataster-/Übersichtsplan und Lageplan
- Bauzeichnungen
- Baubeschreibung

- Nachweis der Standsicherheit und andere bautechnische Nachweise
- Darstellung der Grundstücksentwässerung
- Berechnung des umbauten Raumes
- Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

In den jeweiligen Bauvorlageverordnungen ist genau definiert, welchen Maßstab die einzelnen Pläne aufweisen müssen. Der Bauherr und der Verfasser der Entwürfe müssen den Bauantrag unterschrieben haben, der Entwurfsverfasser außerdem die Bauvorlagen. Als Entwurfsverfasser wird von der Behörde nicht jeder anerkannt. Der dafür zugelassene Personenkreis, ist eng definiert, wobei es von Bundesland zu Bundesland Unterschiede gibt. Architekten kommen immer als Entwurfsverfasser in Frage. Daneben Statiker und Bauingenieur. In manchen Bundesländern, so in Niedersachsen, dürfen auch Maurer- oder Zimmerermeister die Bauvorlagen anfertigen und unterschreiben. Das machen diese übrigens nicht unbedingt schlechter als ihre studierten Kollegen, wie die Mitarbeiter in den Baubehörden zu berichten wissen. Die genannten Berufsgruppen kommen aber nur als Entwurfsverfasser in Frage, wenn es sich um ein normales Genehmigungsverfahren handelt.

Bei einem genehmigungsfreien Verfahren, wie dem Kenntnisgabeverfahren, dürfen nur noch Architekten als Unterzeichner der Bauunterlagen fungieren. Entspricht die geplante Baumaßnahme beim normalen Genehmigungsverfahren dem öffentlichen Baurecht, wird sie schriftlich genehmigt. Der Bau kann beginnen.

Hinweis:

Das ausgesprochen schlechte Image, das die Baubehörden und deren Mitarbeiter bei vielen Bauherren aber insbesondere auch in den Medien haben besteht häufig zu Unrecht. Natürlich ist es ausgesprochen ärgerlich - und oft auch teuer - wenn sich der Beginn eines Bauvorhabens durch Verzögerungen im Genehmigungsverfahren verschiebt. Wer sich über vermeintlich bürokratische und sture Mitarbeiter in der Unteren Bauaufsichtsbehörde ärgert, sollte dabei allerdings bedenken, dass diese nur öffentliche Vorgaben umsetzen, die sich andere Gremien zuvor ausgedacht haben. Um es etwas konkreter zu machen: Wer sich bei seinem geplanten Haus in einem Bebauungsgebiet darüber ärgert, dass die Baubehörde eine bestimmte Dachform geändert sehen möchte oder das Haus auf Grund bestimmter Grenzabstände verschoben sehen will, sollte nicht über die Mitarbeiter in der

Behörde verärgert sein. Die Vorgaben wurden bei ihm vor Ort, im jeweiligen Stadt- oder Gemeinderat, im Bebauungsplan so festgelegt.

Ständiges Ärgernis für viele Bauherren ist die Zeit, die von der Einreichung des Antrages bis zur Genehmigung vergeht. Die Bearbeitung dauert tatsächlich in vielen Fällen sehr lange. Auf die Dauer der Bearbeitung kann der Bauherr aber Einfluss nehmen. Nicht, in dem er besonders oft in der Baubehörde anruft und versucht „Dampf zu machen“ oder dort gar persönlich oft erscheint, sondern schlicht und einfach durch die geschickte Auswahl des Bearbeitungszeitraumes. Die Arbeitsbelastung im Bauamt ist nämlich nicht gleichmäßig über das Jahr verteilt. Eine ausgesprochen hohe Belastung herrscht in den meisten Bauämtern in den Monaten März und April. Der Grund: Jede Familie, die baut, möchte gern das Weihnachtsfest in den eigenen vier Wänden verbringen. Also wird in der warmen Jahreszeit davor gebaut. Und die meisten Bauherren reichen den entsprechenden Bauantrag im Frühjahr, in den genannten Monaten, ein. Die Folge des Antragsandranges: die Verweildauer des einzelnen Antrages erhöht sich drastisch. Eine zweite, aber nicht ganz so dramatische Boomzeit entsteht in den Wochen vor den Sommerferien. Über dieses Phänomen rätseln die Mitarbeiter in den Ämtern seit langem. Man geht davon aus, dass in diesem Zeitraum die Anträge einlaufen, die im März und April wegen plötzlich entstandener Probleme, Änderungswünsche und ähnliches nicht auf den Amtsweg geschickt wurden und nun noch vor den Ferien eingereicht werden sollen - als letzte Chance, es noch bis Weihnachten zu schaffen. Die typischen Bearbeitungszeiten schwanken von Behörde zu Behörde. Während der Monate März und April muss der Bauherr in einer ganz normalen niedersächsischen Unteren Bauaufsichtsbehörde rund zehn Wochen auf die Baugenehmigung warten - vorausgesetzt, es gibt keine unvorhergesehenen Probleme. Im Januar dagegen ist der Antrag in einer Woche bearbeitet.

Ein sehr lange dauerndes Baugenehmigungsverfahren, wie es zum Beispiel im März oder April üblich ist, kostet dem Bauherrn nur allzu häufig Geld zum Beispiel in Form von Bereitsstellungszinsen oder einer länger zu zahlenden Miete. Das gilt gerade für den, der nicht damit gerechnet hat, dass die Bearbeitungszeit des Bauantrages so lange dauern würde. Da keine Prüfung des Bauvorhabens erfolgt, ist die Dauer bei den genehmigungsfreien Verfahren naturgemäß geringer. Auch hier kommt es zu jahreszeitlichen Schwankungen.

Tipp:
Wer einen Bauantrag stellt, sollte das gegen den Trend tun. Ein guter Monat ist der Januar. Möglichst nicht den Bauantrag im März, April, Juni oder Juli stellen. Lange Wartezeiten sind die Folge. Bei vielen Bauherren entstehen dadurch ganz unnötige Kosten.

Tipp:

Zu guter Letzt noch ein Hinweis für den, der vielleicht ein älteres Haus besitzt oder erworben hat, dieses umbauen möchte aber keine vernünftigen Pläne mehr auftreiben kann. Hilfreich ist - fast immer - eine Nachfrage bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde. Hier werden alle Grundrisse archiviert - und auf Nachfrage an den Eigentümer ausgegeben. Das funktioniert auch weit zurückreichend sehr zuverlässig, soweit nicht ältere Bestände an Grundrissen in den Bombennächten des 2. Weltkrieges verloren gingen.

Jeder Quadratmeter kostet: Sparen beim Grundriss

Der Grundriss des Hauses bestimmt nicht nur die Qualität des späteren Wohnens im eigenen Haus, also wie zweckdienlich und komfortabel die Raumaufteilung ist. Er stellt einen ganz wesentlichen Faktor dar, mit dem sich mögliche Einsparungen realisieren lassen. Das fängt schon beim grundsätzlichen Aufbau des Hauses an. Unter Kostengesichtspunkten ist der Grundriss möglichst einfach - und rechteckig - zu entwerfen. Alle Vorsprünge, Erker, Nischen und auch zusätzliche Fenster kosten beim Bau zusätzliches Geld und Zeit. So ist ein Erker mit rund 5.000 € zu veranschlagen.

Hinweis:

Außerdem lässt sich auf einem einfachen, kompakten Baukörper auch ein einfaches Dach errichten. Eine solche Dachform wie zum Beispiel das Sattelbach bringt gegenüber einem Walmdach schon einmal eine Einsparung von rund 5.000 €.

Beim Entwurf des Grundrisses selbst sollte ein Arbeitsschritt am Anfang stehen: die Analyse der eigenen Wohnbedürfnisse. Relativ einfach ist hierbei die Frage zu beantworten, wie viele Zimmer man später benötigt. Schwieriger gestaltet sich da schon die Überlegung, wie groß diese Zimmer sein sollen. Dabei sollte man bedenken, daß jeder Quadratmeter der Wohnfläche mindestens 1.000 € kosten wird. Jede Einsparung an Fläche senkt also den Preis des Hauses und der Finanzierung. Die eigenen Wünsche sollten möglichst gewissenhaft und ehrlich im Familienkreis durchgesprochen und geplant werden. So muß das Wohnzimmer sicher nicht unbedingt 40 Quadratmeter groß sein, und auch die Kinderzimmer benötigen keine Grundfläche von 20 Quadratmetern.

Zu bedenken ist auch die unterschiedliche Qualität der Räume. Hierbei kommt es auf die Anordnung der Türen und Fenster an. Grundsätzlich kann ein quadratisches Zimmer mit 15 Qua-

dratmetern sehr viel mehr Nutzwert haben als ein anderes mit 20 Quadratmetern, dessen Möblierungsmöglichkeiten aber durch eine lange, schmale Form oder eine ungünstige Fenster- und Heizungsplazierung stark eingeschränkt sind. Die Verkehrsfläche im Haus sollte möglichst klein gehalten sein. Lange, besonders breite oder gar verwinkelte Flure stellen immer eine Verschwendung von - teuer bezahlter - Wohnfläche dar.

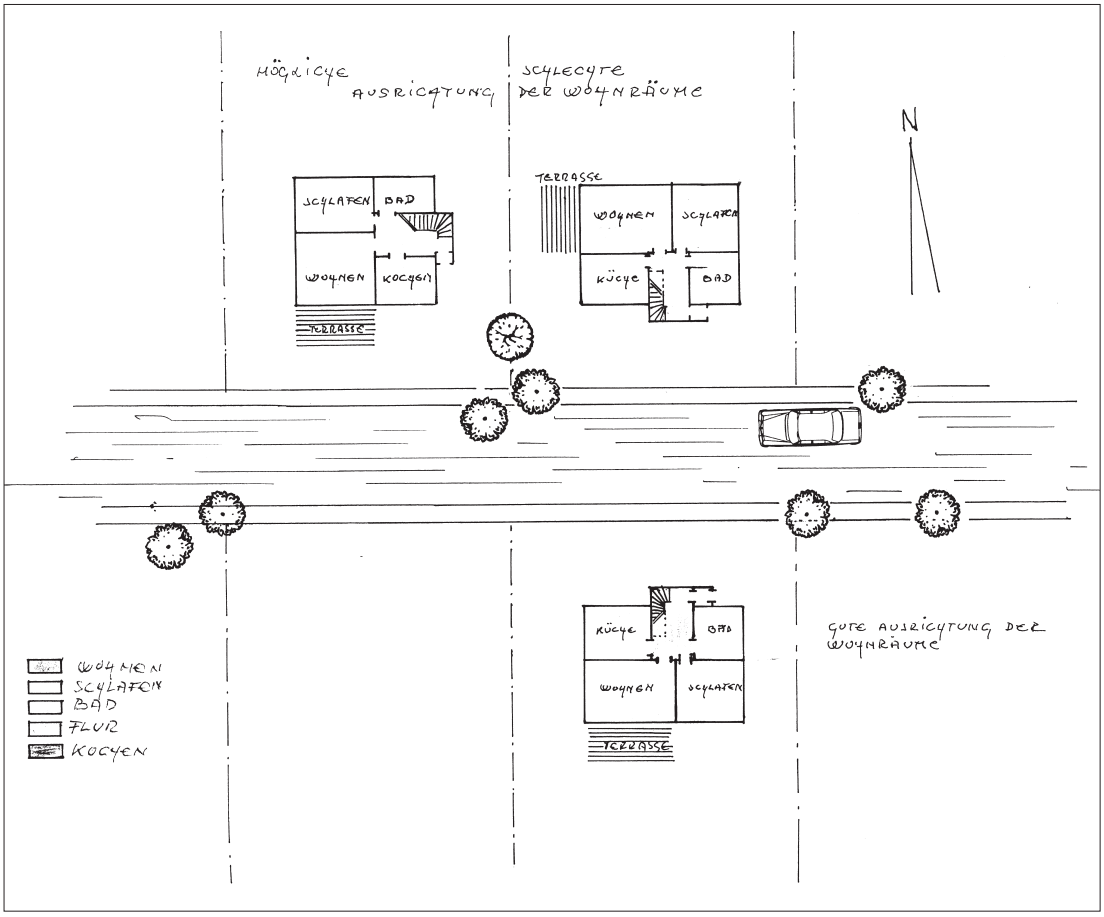
Bei der Verteilung der Räume innerhalb des Grundrisses gibt es einige Grundregeln, die zu beachten sind. Dabei werden zunächst die Himmelsrichtungen beachtet. Das ist aus Gründen des späteren Wohnkomforts wichtig, aber auch, um die Heizungskosten möglichst gering zu halten. Alle Räume, die weniger Licht benötigen, sind eher nach Norden zu legen. Dazu gehören Flure, der Eingang und das Gäste-WC. Hier können und sollten die Fenster möglichst klein geplant werden. Das vermindert den späteren Wärmeverlust. Im Osten werden idealerweise Schlafräume und Kinderzimmer angesiedelt. Zum einen erwacht man morgens mit der aufgehenden Sonne, zum anderen heizen diese Zimmer im Laufe des Tages nicht mehr so auf. Das gilt für das Erdgeschoss. Es gilt aber in noch stärkerem Maße für Räume unter dem Dach. Da die Sonne am Mittag und Nachmittag von Süden nach Westen wandert, plant man in südlicher oder südwestlicher Richtung Terrasse und Balkon. Weitere Räume und ihre Ausrichtung:

Familienbad:	Osten oder auch Norden
Küche:	Norden oder Osten
Esszimmer:	Süden oder Westen
Wohnraum:	Süden

Folgende Minimalgrößen können als Eckdaten der Räume für die eigene Planung angesetzt werden:

Wohnraum:	20 qm
Esszimmer:	12 qm
Küche:	10 qm
Elternschlafzimmer:	10 qm
Kinderzimmer für 1 Kind:	10 qm
Kinderzimmer für 2 Kinder:	15 qm
Familienbad:	6 qm
Gäste-WC:	2 qm

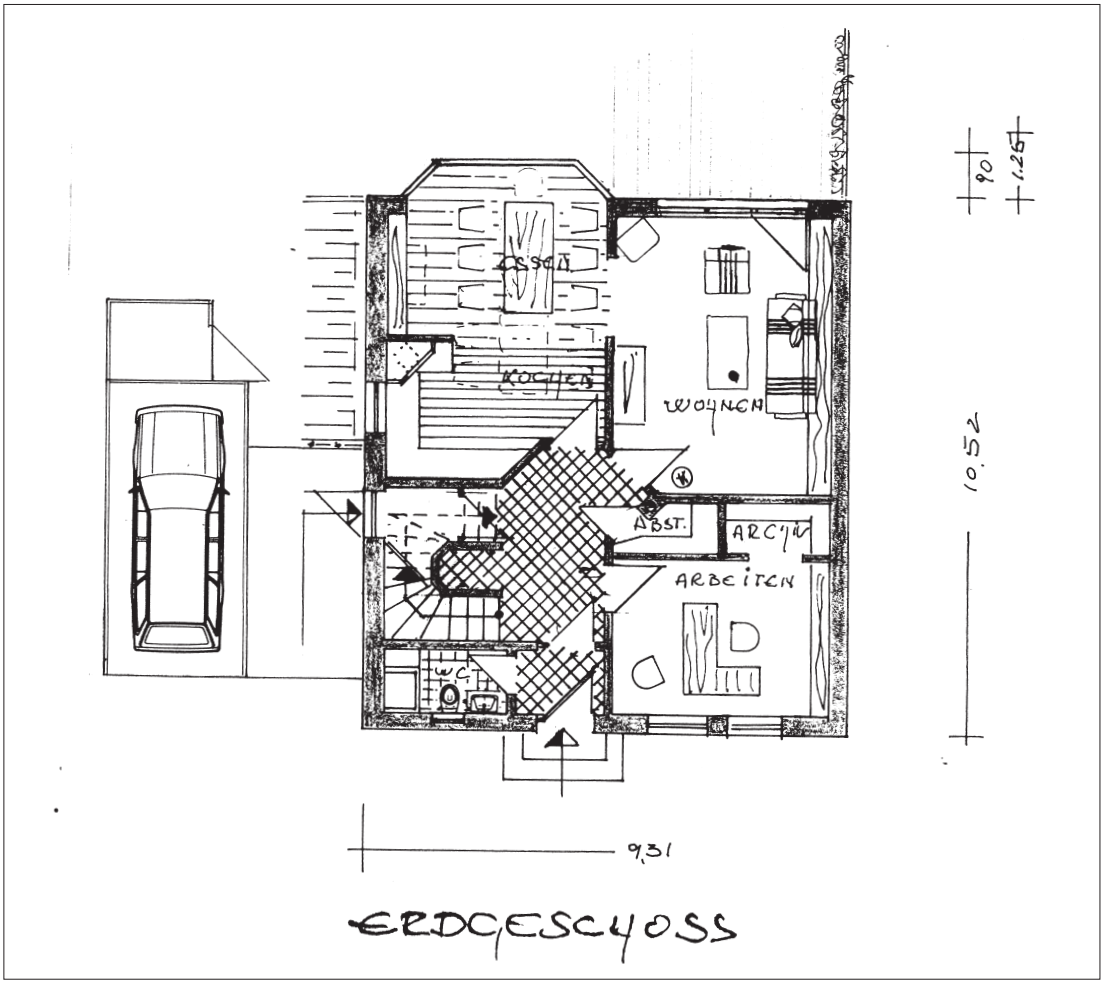
Ein möglichst effizienter Grundriss vermeidet nicht nur große Flure, er kalkuliert auch die Mehrfachnutzung von Räumen mit ein. So kann ein Zimmer als Gästezimmer fungieren und zu an-



Eine Straße, drei Häuser. Eine ideale Ausrichtung der Räume hat der Bauherr im Süden gewählt. Die Anlage des westlichen Hauses hat den Nachteil der Terrasse zur Straße hin. Sein Nachbar hat deutlich schlechter geplant: vor allem die ungünstige Anordnung von Küche und Wohnraum fällt hier auf (Zeichnung: Klaus Höltge)

deren Zeiten als Hobbyraum oder Bügelzimmer dienen. Diele und Essbereich lassen sich kombinieren und neben der Küche ansiedeln.

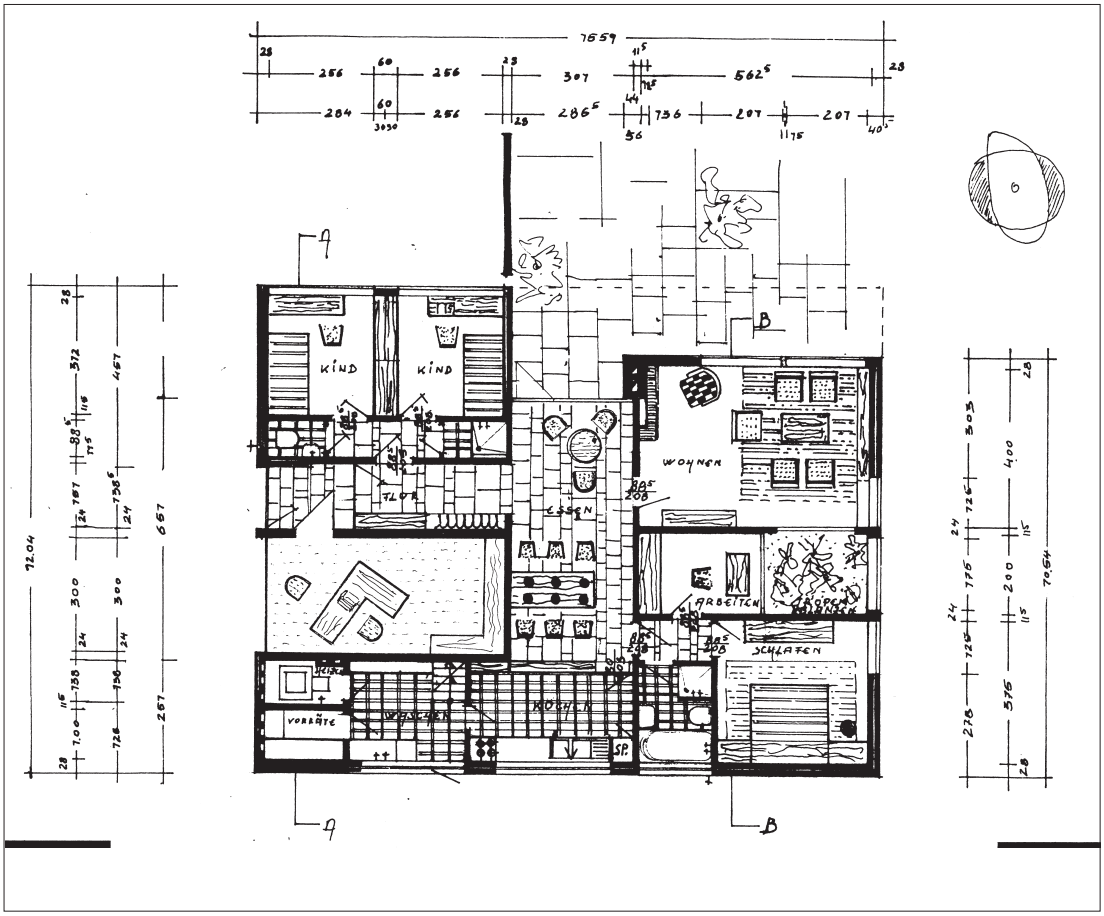
Mehrfachnutzung ist auch noch in anderer Hinsicht gefordert: Das Haus sollte nicht nur den aktuellen Bedürfnissen der Familie entsprechen, sondern auch für mögliche Wohnsituationen der Zukunft viele Optionen offen lassen. Das fängt mit einfachen Überlegungen an und führt schnell zu komplexeren Planungen. Die Zahl der gewünschten Kinder bestimmt auch die Zahl der benötigten Kinderzimmer. Das gilt zumindest ab einem etwas höheren Alter der Kinder, dann wenn das ältere Kind in Ruhe seine Schularbeiten machen möchte und das jüngere lieber lautstark spielt. Sind die Kinder noch kleiner, spielen und schlafen sie dagegen gerne in einem etwas größeren Zimmer. Hier könnte man zunächst ein größeres Zimmer planen und sich die Option offen-



Der häusliche Arbeitsbereich im Erdgeschoss ist hier großzügig ausgelegt, weil der Bauherr vor allem zu Hause arbeitet und zudem deshalb die Eingangsnähe - häufig dabei Besuch empfängt. Bemerkenswert ist bei diesem Entwurf aber noch etwas anders: die kleine Verkehrsfläche. Trotzdem sind alle Räume problemlos zu erreichen (Entwurf: Klaus Höltge)

halten, später eine Trennwand in den Raum einzuziehen. Damit das aber dann auch möglich ist, müssen schon beim Grundriss die baulichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

Ein anderer Faktor ist die Anordnung von Eltern- und Kinderschlafzimmer. Handelt es sich beim Nachwuchs noch um Säuglinge oder Kleinkinder, ist es gut, wenn die Eltern räumlich nah bei den Kindern schlafen. Später verkehrt sich das Bild, räumliche Distanz verschafft den Eltern Ruhe und den Kindern frühe Selbständigkeit. Hier kann ein Umzug zum Beispiel der Eltern innerhalb des Hauses zu späterer Zeit sinnvoll sein. Ziehen diese zum Beispiel in einen Raum im Erdgeschoss mit angrenzendem eigenem Bad, erhalten die Kinder im Obergeschoss ein relativ abgegrenztes „eigenes Reich“, für das sie früh selbst Verantwortung übernehmen müssen und an das sich vielleicht sogar über



Ein Einfamilienhaus, bei dem die individuellen Wünsche der Baufamilie berücksichtigt wurden. Insbesondere sollte ein Teil der Verkehrsfläche doppelt genutzt werden. Hier fungiert die Diele gleichzeitig als Essbereich, in dem man auch nach dem Essen noch gerne eine Weile beisammen sitzt (Entwurf: Klaus Höltge)

eine Außentreppe einmal ein eigener Eingang anbauen läßt. Für all das müssen aber schon im Grundriss die baulichen Möglichkeiten gesetzt werden.

Eine andere Frage ist, ob von einem Elternteil ein Arbeitszimmer benötigt wird. Hierbei ist baulich zu beachten, dass ein Arbeitszimmer, soll es steuerlich geltend gemacht werden, kein Durchgangszimmer sein darf. Gleichzeitig benötigt man diesen Raum, wenn man in Rente geht, vielleicht nicht mehr als Arbeitszimmer. Dann sollte er für andere Zwecke nutzbar sein. Das letztgenannte Beispiel macht auch die Zeiträume deutlich, an die man schon beim Entwurf des Hauses denken muß. Das gilt auch für einen andere Aspekte: Die Möglichkeit, dass das Haus später einmal, wenn die eigenen Kinder ausgezogen sind, eine Einliegerwohnung erhält, durch die sich das Inhaberehepaar einen guten Zusatzverdienst neben der Rente sichern kann. Auch das sollte schon früh beim Grundriss einbezogen werden.

Tipp:
In allen Fällen braucht das Elternschlafzimmer nicht allzu groß geplant werden. In der Regel steht es tagsüber leer, während der Nachwuchs im eigenen Zimmer spielt, Schularbeiten macht und Freunde empfängt. Im Zweifel sollte man also lieber beim Elternschlafzimmer mit Quadratmetern sparen und diese den Kindern zubilligen.

Ein Vorschlag:

Der Bereich der Kinderzimmer ist zusammen mit einem Bad so zu legen, dass später, nach dem Auszug der Kinder eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang daraus entstehen kann. Dabei sind beim Bau gleich die Leitungen und Abwasserrohre für den späteren Einbau einer Küche zu verlegen. Ein ähnlicher Ansatz kommt in Frage, wenn einmal geplant ist, einen Elternteil bei sich aufzunehmen.

Einige Anregungen noch zu zwei weiteren Räumen: Wer sich später im neuen Eigenheim um Küche und Haushalt kümmert, ist dankbar für kurze Wege. Aus diesem Grund sollte die Küche in direkter Nähe zum Essbereich und Wohnzimmer liegen. Der Essplatz kann natürlich auch in der Küche selbst angesiedelt sein oder auch mit der Diele eine Einheit bilden. Den Wohn- und Küchenbereich offen zu planen spart Geld, weil Wände entfallen können und ist kommunikativer als die geschlossene Lösung der Küche. Gleichzeitig muß man sich aber darüber im Klaren sein, dass trotz Abzugsanlagen leicht Essensgerüche in den Wohnbereich dringen und dort natürlich auch die Küchengeräusche - so die tösende Abzugshaube - störend zu hören sind während gleichzeitig im Fernsehen eine wichtige Nachrichtensendung läuft oder der Bausparberater zu Besuch ist.

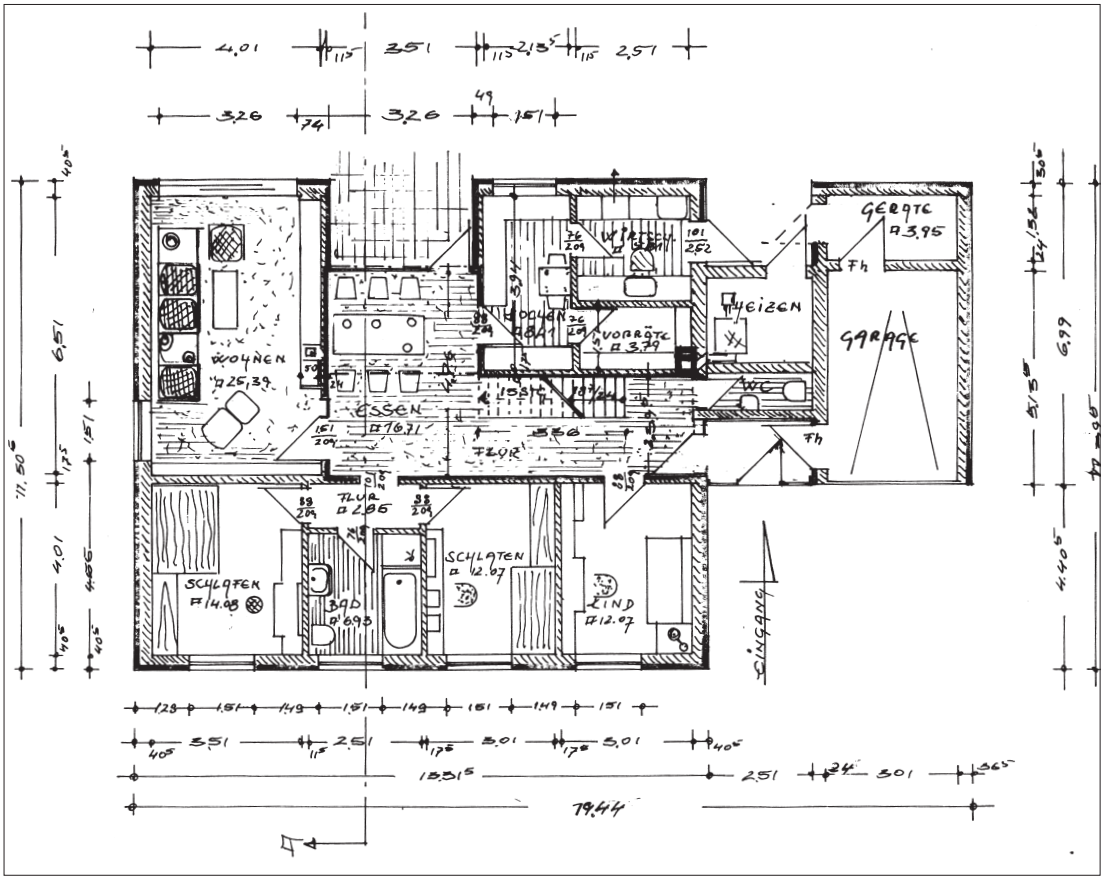
Hinweis:

Ein ausschließliches Gästezimmer stellt eine sehr kostspielige Angelegenheit dar, selbst wenn häufig Besuch im Haus empfangen wird. Hat das Gästezimmer nur 12 Quadratmeter Fläche und kostet der Quadratmeter des eigenen Hauses 1.250 €, hat das Gästezimmer 15.000 € gekostet. Dafür kann man den Besuch im Zweifelsfall auch gelegentlich im Hotel übernachten lassen, oder - die bessere Lösung - das Gästezimmer im Rahmen der Mehrfachnutzung mit einem anderen Zimmer kombinieren.

Ein Augenmerk bei der Planung ist aber nicht nur auf die wohnliche Effizienz der Raumanlage zu richten, sondern auch auf die technische Ausstattung. Bad und Küche werden übereinander oder nebeneinander geplant. Das spart Geld, weil auf diese Weise die Abwasserrohre nur durch einen Steigestrang verlegt werden müssen.

Tipp:
Auf die Steigleitungen kann ganz verzichten, wer Bad und WC nur im Erdgeschoss plant. Auch das stellt eine nicht unwesentliche Kostenreduzierung dar.

Zu guter Letzt kosten natürlich auch die Außenanlagen auf dem Grundstück Geld. Auch hier empfiehlt sich die frühzeitige Planung, am besten in einem Zug mit der Planung des Grundrisses und der gesamten Ausrichtung des Hauses auf dem Grundriss. Wie schon im Haus gilt auch hierbei: Lange Verkehrswege vermeiden. Garage und Autostellplatz sollten also nicht so



Möglichst raumökonomisch wollte dieser Bauherr mit seinen Flurflächen umgegangen wissen. Ein Vorgabe, die der Architekt in diesem Entwurf - neben vielen anderen Wünschen - umgesetzt hat. Der reine Flurbereich ist ausgesprochen klein geraten. Zwischen Wohnraum und Küche wird die Verkehrsfläche doppelt, auch als Essbereich, genutzt. (Entwurf: Klaus Höltge)

plaziert sein, dass mit dem Wagen jedesmal über das gesamte Grundstück gefahren werden muss um sie zu erreichen Das kostet unnötig Geld, verschandelt den späteren Garten, versiegelt zudem unnötig viel Fläche und ist daneben auch noch unbequem.

Im Idealfall ist das Haus so platziert, dass sich im Norden die Zufahrtsstraße befindet, im Süden die Terrasse mit dem Garten. Auf der Nordseite sollte dann auch der Carport oder die Garage angesiedelt sein, möglichst so, dass man von da aus direkt das Haus betreten kann. Dabei liegt auf der Hand, dass ein Carport sehr viel günstiger als eine individuell gebaute Garage ist. Das Sparpotential liegt hier bei rund 3.000 €.

Auch Nicht-Architekten können bei ihren Entwürfen für Haus und Gesamtanlage zu sehr guten Ergebnissen kommen. Damit es dazu kommt, bedarf es aber einiger Übung und vieler Inspirationen. Woher bezieht man Know-how und Material, aus de-

Tipp:
Gartenwege lassen sich am günstigsten mit Kies anlegen. Gegenüber einem Plattenweg liegt die Ersparnis bei 1.000 bis 2.000 €.

nen einmal die Ideen wachsen sollen? In dem man sich immer wieder Grundrisse und Häuser ansieht und darüber mit anderen diskutiert. Dazu lohnt gelegentlich ein Blick in Wohnbauzeitschriften, in denen immer wieder Grundrisse der verschiedensten Hausanbieter abgebildet werden. Auch das Durchblättern der zahllosen - teilweise sehr aufwendig und gut gemachten - Prospekte der verschiedensten Hersteller von Häusern wirkt recht inspirierend. Die entsprechende Lektüre sollte man durch gelegentliche Besuche in Musterhäusern, am besten gleich Musterhausausstellungen, ergänzen.

Und dann gibt es sehr gute und anschauliche Fachbücher, in denen Grundrisse - meist von Architektenhäusern - vorgestellt und beschrieben werden. Die hier dargestellten Lösungen sind meist sehr viel teurer und aufwendiger als „normale“ Häuser, haben aber häufig die eine oder andere Einzelidee, in die man sich schnell „verliebt“ und im späteren Eigenentwurf nicht mehr missen möchte. Erste Anregungen kann vielleicht auch der oben gezeigte Grundriss liefern, der zum Abschluss dieses Themas vorgestellt wird.

Kosten- und Nutzenabwägung: Baustoffe, Technik und Installationen

Kein Zweifel: Wer ein Haus baut, plant damit in den meisten Fällen für die Dauer seines ganzen weiteren Lebens. Entsprechend sorgfältig sollten die Entscheidungen getroffen werden. Das Für und Wider bestimmter Baustoffe, Bautechniken oder auch Installationen und Einbauten stellt fast immer eine Kosten- und Nutzenabwägung dar, die in jedem Einzelfall sorgfältig von der Baufamilie entschieden werden muß. Das gilt ganz besonders für das Material, aus dem der Rohbau des Hauses gefertigt wird. Der entsprechende Baustoff muss so gewählt werden, dass er auch noch in 20 Jahren als der richtige empfunden wird. Kacheln, Installationen oder eine Heizung im Haus können später immer noch einmal geändert und erneuert werden, selbst wenn man schon jahrelang in einem Haus wohnt. Der Rohbau dagegen nicht. Wer sich für ein schlüsselfertiges Haus bei einem bestimmten Anbieter entschieden hat, hat damit meist auch gleich das Material des Rohbaus mit bestimmt. Gibt es in der Baufamilie besondere Prioritäten für ein bestimmtes Baumaterial, sollte das in der Vorphase, bei der Auswahl der Anbieter als Entscheidungsgrund herangezogen werden. Wichtige Merkmale der ein-

zelnen Materialien sind die Wärmedämmung und der Schallschutz. Für den Selbstbauer hat außerdem noch große Bedeutung, wie leicht er das Material verbauen und bearbeiten kann.

Hinweis:

Grundsätzlich lassen sich materialübergreifend folgende Regeln aufstellen: Je leichter der Baustoff, umso besser sind seine wärmedämmenden Eigenschaften. Je schwerer das Material, umso besser ist der Schallschutz.

Über die Wärmedämmung des im Haus verwendeten Materials gibt der so genannte k-Wert Auskunft. Er drückt aus, wieviel Wärme pro Zeiteinheit durch ein Bauteil wandert. Je kleiner der k-Wert, umso besser ist die Wärmedämmung.

Als Baumaterial kommen in der Regel folgende Möglichkeiten in Frage:

- Ziegel: Dieses Baumaterial ist für eine gute Wärmedämmung bekannt. Ziegel haben eine große Fähigkeit zur Wärmespeicherung, eine lange Lebensdauer und eine große Feuersicherheit. Es gibt verschiedene Ziegelarten wie den Vollziegel ohne Hohlräume, den Hochloch-Ziegel, in denen sich wärmeschützende Luftkanäle befinden und porosierte Ziegel, die aus porosiertem Ton bestehen. In diesem Material sind viele kleine Luftbläschen eingeschlossen. Das führt dazu, dass der Ziegel leichter wird - und damit besser zu handhaben - und gleichzeitig die Wärmedämmeigenschaften steigen. Der Ziegel gilt als Baumaterial, das ein angenehmes Raumklima erzeugt.
- Kalksandstein: Dieses Material gehört zu den schwereren Baustoffen. Entsprechend ist der Schallschutz besser als beim Ziegel. Kalksandstein hat eine sehr hohe Belastbarkeit, erreicht aber nicht so gute Wärmedämmeigenschaften wie Leichtziegel.
- Porenbeton: Dieser Baustoff eignet sich hervorragend für denjenigen, der sein Haus ganz im Selbstbau erstellt. Der Grund: Porenbeton ist sehr leicht. Gleichzeitig sind die Steine sehr groß und gut zu handhaben, man erreicht einen schnellen Baufortschritt und - vor allem - sie lassen sich äußerst einfach bearbeiten. Porenbeton kann zum Beispiel mit einer Holzsäge geschnitten werden. Die Wärmedämmung ist zwar hoch, die Schalldämmung dagegen nicht ganz so gut.
- Polystyrol-Elemente: Dabei handelt es sich um einzelne Elemente, die - Legosteinen vergleichbar - zusammengesteckt werden. In die Hohlräume wird anschließend Beton gegossen.

Dieser wiederum erreicht eine sehr gute Schalldämmung, dafür weniger gute Werte bei der Wärmedämmung. Beton ist sehr schwer und sehr hoch belastbar.

- Holz: Dieses Material erreicht sehr gute Werte bei der Wärmedämmung. Schwachpunkt ist der Schallschutz. Holz ist in der Bundesrepublik noch kein sehr weit verbreitetes Material beim Hausbau, im Gegensatz zu Skandinavien oder Nordamerika. Dieses Baumaterial befindet sich aber derzeit kräftig im Aufwind. Dabei wird Holz in den unterschiedlichsten Arten verwendet. Das Blockhaus ist die traditionelle Form des Holzhauses. Dabei bilden aufeinandergeschichtete Rundhölzer oder rechteckige Blockbohlen die Wände. Die Herstellung der Fertighäuser erfolgt meist im so genannten Holzrahmen- oder Holzskelettbau. Bei dieser Bauweise werden tragende Holzständer mit massiven Schwellen an ihrer Ober- und Unterseite miteinander verbunden. Auf beiden Seiten bringt das Herstellerunternehmen großformatige Platten auf, die für den Seitenhalt sorgen. Die in den Wandelementen entstehenden Hohlräume werden mit Dämm-Material aufgefüllt. Die Außenfassade des Hauses wird durch Profilbretter, aber auch durch Ziegel, gebildet.

Nicht nur bei der Auswahl der Materialien gibt es Unterschiede, sondern auch bei der Art ihrer Verwendung - dem Aufbau des Mauerwerks. Hierbei wird grundsätzlich zwischen einschaliger und zweischaliger Bauweise unterschieden. Bei der einschaligen Bauweise besteht eine Wand zum Beispiel aus Porenbetonsteinen, die außen sowie innen verputzt sind. Diese Bauweise ist von den Baukosten her vergleichsweise günstig. Bei Ziegeln oder Kalksandsteinen reicht die übliche Wandstärke aber nicht aus, um eine ausreichende Wärmedämmung zu erreichen. In diesem Fall wird von außen zusätzlich eine Wärmedämmschicht aufgebracht - man spricht dann von einem Wärmedämmverbundsystem.

Teer ist die zweischalige Bauweise. Dabei wird vor eine tragende Wand eine Wand aus Verblendmauerwerk gesetzt. Zwischen diesen beiden Wänden befindet sich eine dämmende Luftschicht, Dämmaterial oder - im Idealfall - beides. Wer für die Wände ein Baumaterial wie zum Beispiel Porenbeton verwendet, kann auf ein zweischaliges Mauerwerk mit Kerndämmung verzichten. Das senkt die Kosten für die Wände um bis zu 50 Prozent.

Weniger Wahlmöglichkeiten hat der Kunde beim Aufbau des

Tipp:
Hat das Haus einen einfachen Grundriss und sind die Spannweiten nicht größer als 4,5 m, lassen sich für die Geschossdecken Fertigteile aus Stahlbeton verwenden. Das Einsparpotential: Rund 26 € je Quadratmeter.

Fußbodens. Üblich ist die Aufbringung von so genanntem „schwimmenden" Estrich ohne feste Verbindung zur Wand.

Unter dem Estrich befindet sich - über der Bodenplatte - noch eine Wärmedämmschicht. Ist ein Keller vorhanden, wird zusätzlich noch eine Trittschalldämmung eingebaut.

Beim Oberbelag hat der Bauherr dann wieder die Qual der Wahl und kann zwischen Teppich, Fliesen, Parkett und anderen Möglichkeiten wie Laminat wählen. Die Entscheidung ist auch hierbei wieder eine Kosten- und Nutzabwägung, die nur individuell getroffen werden kann. Sparpotential ist natürlich einfach schon durch Auswahl schlichterer Materialien vorhanden. Wer sich in der Küche zum Beispiel für einen PVC-Fußboden statt der schickeren Fliesen entscheidet, kann rund 750 € einsparen. Bei den Decken muss der Kunde sich grundsätzlich zwischen Holzbalkendecken und massiven Betondecken entscheiden. Die erstgenannte Variante wird heute nur noch selten verwandt. Nachteil ist vor allem, dass Holz sehr gut Schall leitet. Insbesondere, wenn die Balken sichtbar sind, erzeugt eine Holzdecke aber eine sehr behagliche Wohnatmosphäre. Wer sich aus diesem Grund für eine Holzdecke entscheidet, kann die Schalleigenschaften verbessern, in dem „schwimmender" Estrich aufgetragen wird und die Felder zwischen den Balken zusätzlich aufgeschüttet werden. Betondecken leiten den Schall weit weniger. Sie können vor Ort, auf der Baustellen gegossen oder auch als Fertigteile auf der Baustelle angeliefert werden.

Auch an den Innenwänden lässt sich sparen. So sind bei nichttragenden Wänden Holzständerkontruktionen mit Gipskartonbeplankung und eingelegter Dämmatte am günstigsten. Sie können auch vom Bauherrn in Eigenregie hergestellt werden. Gegenüber einer Ziegelwand beträgt der Kostenvorteil rund 10 € pro Quadratmeter. Wer will, kann zumindest in Teilbereichen des Hauses auch auf den Innenputz verzichten. Mit einem vernünftigen Anstrich versehen, kann eine solche Mauer sehr dekorativ aussehen. Die Ersparnis liegt auch bei rund 10 € pro Quadratmeter.

Beim Dach ist das Baumaterial vorwiegend Holz. Hier gibt es zunächst das so genannte Sparrendach, bei dem die Balken des Dachstuhls am First aneinander stoßen und sich damit abstützen. Ansonsten sind keine weiteren stützenden Balken vorhanden. Das ist beim Pfettendach anders. Hier ruhen die Balken des Dachstuhls zusätzlich auf voneinander unabhängigen Pfetten, die in Gebäudelängsrichtung angeordnet sind. Die Pfetten wiederum werden durch Posten und Streben unterstützt.

Hinweis:

Diese Konstruktion hat einen Vorteil: Es ist mehr Variabilität bei den Abständen zwischen den einzelnen Dachbalken vorhanden. Das wiederum stellt sicher, dass die Dachfenster und Erker variabler als beim Sparrendach auf die gewünschte individuelle Grundrissplanung abgestimmt werden können.

Bei der Wärmeisolierung des Hauses - und damit dem späteren Energieverbrauch - kommt den Fenstern eine wichtige Rolle zu. Während noch in den 60er Jahren bei den Einscheibenfenstern k-Werte von 5 durchaus normal waren, erreicht die Wärmedämmung der Fenster heute k-Werte von 1,3 oder 1,4. Fenster haben wärmetechnisch eine Doppelfunktion zu erfüllen. Sie sollen möglichst keine Wärme aus dem Haus herauslassen, gleichzeitig aber dazu beitragen, dass durch Sonneneinstrahlung im Haus Wärme gewonnen wird. Um das zu ermöglichen, werden in vielen Häusern große Fensterflächen in südlicher Richtung - also meist im Ess- oder Wohnzimmer - eingebaut. Beim Material des Rahmens kommt heute fast immer Kunststoff zum Zuge. Die so gefertigten Rahmen sind sehr witterungs- und alterungsbeständig. Sie benötigen kaum Pflege und lassen sich einfach reinigen.

Tipp:
Entscheidet man sich für Kunststofffenster gibt es allerdings erhebliche Qualitätsunterschiede. Man sollte in jedem Fall ein Profil wählen, bei dem die Befestigung der Fensterbänder beziehungsweise die Beschläge mit dem Aussteifungsprofil verbunden sind. Ohne dieses Konstruktionsmerkmal kann nach einiger Zeit erheblicher Reparaturbedarf entstehen, weil die Fenster sich nur noch mit Mühe - oder gar nicht - schließen lassen und häufig nachgestellt werden müssen.

Holzrahmen dagegen müssen von Zeit zu Zeit nachgestrichen werden, sind aber grundsätzlich ebenfalls sehr stabil und langlebig. Bei der Befestigung der Fensterrahmen ist darauf zu achten, dass diese mit speziellen Verankerungen erfolgt. Nur Montageschaum reicht dafür nicht aus.

Während man bei den Wärmedämmeigenschaften der Fenster nicht sparen sollte, ist das beim Aussehen meist gut möglich. Wie überall beim Einkauf sind Sonderanfertigungen oder optische Besonderheiten - so Sprossenfenster - teuer zu bezahlen. Wer sich für einfache Standardfenster entscheidet, kann kräftig sparen. Das gilt auch für die Türen des Hauses, innen wie nach Außen. Wer statt einer Sonderanfertigung eine Haustür im Baumarkt kauft, spart rund 750 €, wer zehn Standard-Innentüren im Baumarkt ersteht, hat rund 2.500 € gegenüber individuell gefertigten Türen gespart.

Bei der Heizungsanlage stehen als Energieträger Öl und Gas zur Verfügung. Öl ist vom Bezugspreis günstiger als Gas, hat aber den Nachteil, dass es in separaten Tanks gelagert werden muss. Nicht immer haben Bauherrn die freie Wahl der Entscheidung. In manchen Baugebieten sind bestimmte Heizungsarten vorgeschrieben, zum Beispiel der Anschluss an das örtliche Erd-

Tipp:
Bei Fenstereinbau ist die Wärmedämmung natürlich nur optimal, wenn die Fugen ausreichend abgedichtet sind. Ob das der Fall ist, kann der Bauherr bei windigem Wetter mit einer einfachen Kerze überprüfen. Flackert die Flamme, sollte der Handwerker die Arbeit nachbessern.

gasnetz. Nach solchen Vorschriften sollte man sich im Vorfeld erkundigen. Liegen derartige Bestimmungen vor, kann das Wissen darum wichtig sein, wenn man zum Beispiel ein Typenhaus kauft.

Bei einem schlüsselfertigen Haus wird sehr wahrscheinlich eine Heizung im Preis inbegriffen sein. Möglicherweise aber gerade der Typ, den man nicht verwenden kann. Soll eine andere Technik installiert werden, kostet das schnell einen Aufpreis. Da die Heizkosten langfristig zu den bedeutendsten Kosten gehören, die auf den Hausinhaber regelmäßig zukommen, ist ein sparsamer Umgang der Heizung mit Öl oder Gas neben einer optimalen Dämmung des Hauses wichtig. Standard sind heute Niedrigtemperaturkessel. Während in der Vergangenheit Heizungsanlagen das Wasser mit dem entsprechenden Energieverbrauch prinzipiell fast bis zum Siedepunkt hochgeheizt haben, werden heute nur noch Vorlauftemperaturen von 40 bis 70 Grad Celsius erreicht, ohne dass die Bewohner des Hauses deshalb im Winter frieren müssen. Bei einer Heizung mit Brennwertkessel wird zusätzlich noch die Temperatur der heißen Abgase über einen Wärmetauscher nutzbar gemacht. Allerdings sinkt dadurch die Abgastemperatur so ab, dass saures Kondensat entstehen kann. Das wiederum wird ins Abwassernetz entsorgt, was aber nicht überall so ohne weiteres möglich ist. Über entsprechende Bestimmungen gibt die jeweilige Kommune im Vorweg Auskunft. Brennwertkessel kosten rund 1.000 € mehr als eine konventionelle Anlage, nutzen dafür aber die eingesetzte Energie um 10 bis 15 Prozent besser aus.

Gasthermen haben gegenüber Ölheizungen den Vorteil des geringeren Raumbedarfs. Ideal ist eine Unterbringung beispielsweise unter dem Dach. Damit kann man gleichzeitig auf den Bau eines Schornsteins verzichten. Einsparung: 1.000 bis 2.000 €. In der Regel versorgen die entsprechenden Geräte gleichzeitig auch das Haus mit Warmwassser. Bei dieser zentralen Versorgungslösung sollten die Leitungen so kurz wie möglich verlegt sein, damit keine unnötigen Wärmeverluste entstehen. Weiterhin ist auf eine gute Dämmung der Leitungen zu achten. Bei einem Vier-Personen-Haushalt gilt ein Wasserspeicher von rund 150 Liter als angemessen. Ein zu knapp bemessener Speicher kann zu Engpässen bei der Warmwasserversorgung führen, etwa dann, wenn mehrere Familienmitglieder hintereinander duschen oder baden wollen. Bei einem schlüsselfertigen Haus ist die Größe des Wasserspeichers nicht immer angegeben, gegebenenfalls muss hier eine Nachfrage nötig.

Tipp:
Der Vorteil von Niedrigtemperatur- und Brennwertkesseln besteht darin, dass sie „gleitend" immer nur in dem Umfang hochheizen, wie es nötig ist um die gewünschte Raumtemperatur zu erreichen. Um das optimal zu ermöglichen, müssen jeweils Temperaturfühler außerhalb des Haus aber auch innen installiert sein. Das ist bei schlüsselfertigen Häusern nicht immer der Fall. Bei vielen gibt es nur Außen- oder Innenfühler.

Eine gewisse Auswahlmöglichkeit gibt es bei der Wahl der Heizvorrichtungen. Hier ist der Einbau einer Fußbodenheizung überlegenswert. Vorteile sind die geringe Staubbelastung des Wohnraumes und die gleichmäßige Verteilung der Wärme. Im Schadensfall entstehen allerdings hohe Reparaturkosten, und das System reagiert sehr träge auf Änderungswünsche bei der Temperatur. Eine Fußbodenheizung sollte deshalb nicht in Räumen wie dem Schlafzimmer zum Einsatz kommen, die allenfalls kurzfristig beheizt werden. Wie überall, hat der Kunde auch bei Heizkörpern die Qual der Wahl. Wer sich für einfache Plattenheizkörper mit Thermostatventil entscheidet, spart - einmal angenommen, es werden zehn Heizkörper installiert - 2.500 € gegenüber nobler aussehenden Heizkörpern.

In Wohnräumen kann es sinnvoll sein, zusätzliche Heizvorrichtungen wie einen Kachelofen zu installieren.

Sparpotential ist auch bei den Elektroninstallationen vorhanden. Das fängt schon bei der Optik an. Einfache, weiße Standardschalter und Steckdosen kosten bedeutend weniger als bunte. Aber auch bei der Technik selbst lässt sich sparen. So benötigt nicht jedes Zimmer seinen eigenen Stromkreis. Wer so plant, übertreibt das Sicherheitsdenken. Statt dessen lassen sich Licht- und Steckdosen mehrerer Zimmer auch zu einem Stromkreis zusammenfassen. Geld lässt sich auch durch kluge Anordnung der Dosen sparen. Bei entsprechender Anlage kommt man zum Beispiel im Wohnzimmer auch mit drei bis vier Steckdosen statt beispielsweise acht aus.

Vieles von dem, was bei der Planung des Eigenheims die Kosten schließlich in die Höhe treibt, ist letztlich eine Frage des persönlichen Geschmacks. Das fängt bei der Auswahl der Kacheln an, führt über die Auswahl der Badezimmerarmaturen bis hin zur Qualität der Auslegeware. Hier kann keine pauschale Sparlösung empfohlen werden, nur der Hinweis, dass es allemal sparfördernd ist, sich eine definitive Obergrenze zu setzen, ein Limit, das in keinem Fall überschritten werden darf.

Hinweis:

Gerade das Bad und die Küche sind erfahrungsgemäß Räume, die bei der Ausstattung schließlich die Kosten stark in die Höhe treiben. Die entsprechende Auswahl von Kacheln und Installationen ist natürlich letztlich eine Geschmacksfrage, birgt aber unter reinen Kostengesichtspunkten erhebliches Sparpotential. So kosten einfache Fliesen nur die Hälfte des Geldes, das für Dekorfliesen auszugeben ist, allein 500 bis 1.000 € lassen sich

Tipp:
Warum nicht bei den Fliesen zur so genannten 2. Wahl greifen? Die entsprechenden Sonderangebote haben niemals Schäden an der Oberfläche, sondern meist nur unmerkliche Farbabweichungen.

Wer sich in der Küche für Einzelmöbel und -geräte entscheidet, kann kräftig sparen. Entsprechend zusammengestellte Küchen sind immer günstiger als maßgenaue komplette Einbaubüchen - bei vergleichbarer technischer Ausstattung.

einsparen, wenn die Fliesen nur in den Spritzbereichen angebracht werden statt bis zur Decke. Noch höher fällt die Einsparung aus, wenn statt der Fliesen eine wasserfeste Tapete oder eine gut hinterlüftete Holzverschalung mit wasserfestem Anstrich zum Einsatz kommt. Das hat natürlich auch den Vorteil, dass ein späterer Ausbau mit hochwertigen Fliesen nicht ausgeschlossen ist. Ebenfalls groß ist die Preisspanne bei den Armaturen und Keramik - und das ohne wesentlichen Abstriche beim Gebrauchswert. Bei der Küchenausstattung lassen sich allein durch den Verzicht auf Besonderheiten wie Friteusen, Grill und den computergesteuerten Herd leicht 2.500 € einsparen.

Haben im Familienrahmen die Verhandlungen über Kachelqualitäten und Badezimmerarmaturen begonnen, führt das bei feststehenden Obergrenzen nicht mehr dazu, dass sich das Baubudget ins scheinbar Endlose aufbläht, sondern dass für jeden Posten der sich verteuert, ein anderer gefunden werden muss, der entsprechend günstiger ausfällt.

Weiteres Sparpotential bieten folgende Vorschläge:

- Rolläden am Haus erhöhen die Sicherheit und den Komfort. Sie sind letztlich aber entbehrlich und haben auch ihre Nachteile. So stellen Rollädenkästen wärmetechnische Schwachstellen an der Hausfassade dar, der Einbau verkompliziert und verlängert das Bauvorhaben. Und: Der Einbau von Rolläden kostet Geld, runde 5.000 € können dafür angesetzt - oder gespart werden.
- Rund 2.500 € sind für einen kompletten Balkon anzusetzen. Auch dieses Geld kann gespart werden, gerade wenn - wie bei einem Einfamilienhaus ohnehin üblich - eine Terrasse im Garten vorhanden ist. Andere Alternative: Der Einbau eines „französischen Balkons“, also einer Fenstertür, die durch ein hüfthohes Gitter gesichert ist. Auch das ist aber eine Geschmackssache und letztlich eine Frage der persönlichen Prioritäten. Wer schon immer davon geträumt hat, ein Schlafzimmer mit Balkon sein eigen zu nennen, sollte sich diesen Spaß nicht durch schnöde 2.500 € verleiden lassen.
- Ebenfalls rund 2.500 € sind für einen (einbruchsicheren) Kellerzugang von außen zu veranschlagen, der unzweifelhaft sehr praktisch ist, aber gegebenenfalls bei einem Haus auch entfallen kann.

Und damit ist man bei einem Thema angelangt, das unter Bauherrn seit vielen Jahren auf das Entschiedenste diskutiert wird: die Frage nach dem Sinn oder Unsinn eines Kellers. Um es an dieser Stelle gleich vorweg zu nehmen: Eine endgültige Antwort auf diese Frage kann es nicht geben. Sie wird immer vom Einzelfall, den baulichen Gegebenheiten und den individuellen Wünschen und Bedürfnissen der Baufamilie abhängen. Trotzdem gibt es natürlich einige Gründe, die für oder gegen den Bau eines Kellers sprechen und miteinander abgewogen werden sollten. Klar ist zunächst: Ein Keller kostet zusätzliches Geld. Bei einem ansonsten identischen Haus von 135 Quadratmetern Wohnfläche in Erd- und Dachgeschoss sind für den Keller gegenüber dem Hausbau inklusive Fundament rund 25.000 € mehr zu veranschlagen. Ob man diese Summe in Kauf nehmen will oder nicht, hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab. Zunächst ist zu prüfen, ob ein möglicher Keller durch zu erwartende Probleme mit dem Grundwasser besonders abgedichtet werden müsste. Das nämlich würde die Kosten für diesen Hausteil weiter verteuern, so dass die Rechnung dann sehr viel nachteiliger aussieht. Darüber hinaus spielen der gesamte Grundriss und die Ausstattung des Hauses eine wichtige Rolle. Wer nur die Mehrkosten des Kellers sieht, vergisst, dass dieser Hausbereich eigentlich die günstigste Möglichkeit ist, zu umbauter Fläche zu kommen. Kostet der Keller 25.000 € und hat 80 Quadratmeter, kommt man auf einen Quadratmeterpreis von 312,50 €. Im Vergleich zu dem, was sonst ein Quadratmeter Wohnfläche kostet, ist das sehr wenig.

Hinweis:

Steht nun das Haus am Hang, kann ein Teil des Kellers durchaus als vollwertiger Wohnraum genutzt werden, bei dem die Zimmer dann auch mit großen Fenstern ausgestattet werden können. In diesem Fall ist der Keller eine sehr günstige Möglichkeit, die Wohnfläche des Hauses zu vergrößern.

Ansonsten wird der Keller vor allem als Abstell- und Arbeitsfläche Verwendung finden. Wer einen Hobbyraum und großzügige Abstellflächen benötigt, tut gut daran, diese in einem Keller unterzubringen, der dieses zu einem günstigen Quadratmeterpreis möglich macht. Ansonsten müssten die entsprechenden Flächen im Erd- oder Dachgeschoss des Hauses untergebracht werden, in Wohnraum also, der bedeutend teurer zu erstellen ist. Wer derartigen Platz nicht benötigt, kann gut und gerne auch auf einen Keller verzichten und damit das dort zu investierende Geld sparen.

Hinweis:

Eine gewisse Abstellfläche wird in jedem Haushalt benötigt. Bei der Entscheidung gegen einen Keller müssen entsprechende Flächen praxisgerecht an anderer Stelle im Grundriss integriert werden.

Sind die Vorratsräume nicht allzu groß, ist das immer noch günstiger, als der Bau eines Kellers. In die Überlegungen sollte man auch die Wahl der Heizungsanlage einbeziehen. Wer einen Keller hat, kann hier recht problemlos seine Ölheizung platzieren. Ohne Keller empfiehlt sich der platzsparende Einbau einer Gastherme - am besten auf dem Dachboden. Soll in einem Haus ohne Keller der Einbau einer Ölheizung erfolgen, müssten Erdtanks installiert werden, was den Preisnachteil des Kellers verringert.

Sparen durch geschicktes Baumanagement

Eines sollte man bei dem eigenen Bauvorhaben ständig vor Augen haben: Je weiter das Projekt voranschreitet, um so mehr Planungspunkte liegen fest und um so enger werden die Möglichkeiten, finanziell noch Sparmöglichkeiten zu finden. Bei der Auswahl des Grundstückes und beim Entwurf des Grundrisses ist es noch mit Leichtigkeit möglich, fünfstellige Beträge durch relativ kleine Änderungen einzusparen. Wachsen hier die Beträge zu sehr in die Höhe, besteht immer noch die Möglichkeit, auf Balkone und Rolläden zu verzichten, was die geplante Bausumme gleich um rund 7.500 € reduziert. Die Wahl eines kleineren Grundstückes, der Verzicht auf den Keller oder die Garage sind weitere Stichpunkte, durch die sich in diesem frühen Planungsstadium noch mit erheblichen Beträgen jonglieren lässt. Hat erst der Bau begonnen, ist der Spielraum für mögliche Änderungen schon sehr viel kleiner geworden und erstreckt sich fast nur noch auf die Details, insbesondere bei der Materialauswahl. Jetzt können nur billigere Türen, Kacheln oder Armaturen gewählt werden, falls es einmal eng werden sollte. Nur allzu häufig kommt es aber bei der Auswahl dieser Einbauten eher zu weiteren Kostensteigerungen. Fast immer wird der Bau schließlich unter dem Strich teurer als geplant. So manche Kostensteigerung ließe sich vermeiden, wenn die Baufamilie stets die Kontrolle über den aktuellen Stand der Kosten hätte. Genau das ist aber viel zu selten der Fall. Während das Bauprojekt meist sorgfältig vom eigentlichen Ablauf her geplant und auch die Finanzierung mit großer Sorgfalt auf den Weg gebracht wird, werden Kosten nach Baubeginn weit weniger genau kontrolliert. Als Basis sollte dabei - noch vor der Planung - zunächst der Betrag dienen, den das ge-

wünschte Haus endgültig kosten darf. Dieser Betrag muss natürlich so gewählt sein, dass die Baufamilie ihn überhaupt unter realistischen Bedingungen mit ausreichenden Reserven finanzieren kann. Und dann sollte er alle mit dem Bauvorhaben zusammenhängenden Kosten abdecken. Stehen 200.000 € zur Verfügung, ist es ein Fehler, diese Summe als Obergrenze für den Bau des Hauses und den Kauf des Grundstücks zu kalkulieren. Damit würde man mit Sicherheit nicht hinkommen, denn auch Notarkosten, die Pflasterung und die Anlage des Gartens sind zu berücksichtigen.

Was genau in die Kalkulation einbezogen werden sollte, zeigt die Aufstellung auf der folgenden Seite. Um die Größenordnungen greifbarer zu machen, wurden den einzelnen Kostenarten mögliche Summen zugeordnet.

Grundstückskauf

Statt nur 200.000 € für Haus und Grundstück sind in diesem Fall 232.850 € für den Bauherrn anzusetzen. Diese Summe ist auch bei der Finanzierung zu Grunde zu legen. Macht man das nicht, wird man gegebenenfalls mit einer kräftigen - und teuren - Nachfinanzierung rechnen müssen.

Entscheidend dafür, dass die Baukosten während des laufenden Bauprojektes nicht ausufern ist, dass von Anfang an eine Kostenkontrolle für den Bau durchgeführt wird. Wer sich für ein schlüsselfertiges Haus entscheidet, hat es dabei relativ einfach. Er bekommt das Haus zu einem vertraglich festgeschriebenen Preis. Die eigene Kostenkontrolle hat hier zunächst einmal vor allem bei den selbst zu steuernden - oben aufgeführten Kosten - Bedeutung.

Beispiel:

In diesem Fall kauft die Familie ein schlüsselfertiges Haus. Die reinen Baukosten betragen 160.000 €.
Für das von der Gemeinde erschlossene Grundstück sind 40.000 € zu zahlen.

In der Praxis empfiehlt sich die einer Tabelle, ähnlich der oben aufgeführten, in der die einzelnen Kostenbestandteile aufgelistet sind. In zwei weiteren Spalten sollten dann zunächst die kalkulierten und dann die real eingetretenen Kosten nebeneinander gestellt werden.

Die Beträge, die man in der Kalkulation ansetzt, sollten Grenzwerte darstellen, die in jedem Fall eingehalten werden müssen. Aufpassen sollte man aber auch bei möglichen Ausstat-

Preis für das Grundstück einschließlich Erschließung und Kanalanschlussgebühren bis Grundstücksgrenze	€ 40.000
Grundstückszusatzkosten für Bodenuntersuchung oder Vermessung	entfallen
Kosten für Notar und Grundbuch (0,8 - 1,5 %)	600
Grunderwerbssteuer (3,5 %)	1.400
Maklerkosten (3 - 6 %)	
Hausbau	
Baukosten	160.000
Kosten für Bauantrag, Baugenehmigung regional unterschiedlich	750
Kosten für den Architekten	
Kosten für Statiker	
Anschlusskosten für Strom, Gas, Wasser, Abwasser örtlich unterschiedlich	4.300
Kosten für das Richtfest	250
Kosten für besondere Einbauten wie die Küche	7.500
Zusätzliche Anschlusskosten für Gas, Wasser, Elektro bis zu den Zähleruhren und der Hauptsicherung. Die Anschlüsse werden von den Versorgungs-unternehmen durchgeführt und in Rechnung gestellt regional unterschiedlich	3.000
Zusätzl. Anschlusskosten für Telefon, TV-Anlage	500
Pflasterung Hofeinfahrt, Terrasse	5.000
Grundleitung auf dem Grundstück: Regenwasser, Schmutzwasser	2.300
Gartenanlage	3.000
Garage, Carport	1.250
Umzugskosten	3.000
Summe	**232.850**

tungsvarianten des schlüsselfertigen Hauses. Gerade was Kacheln, eine besondere Treppe, eine andere Haustür, besondere Sanitäreinrichtungen und ähnliches angeht, ist es für jede Baufamilie problemlos möglich, die angebotenen Katalogpreise in beinahe beliebiger Höhe zu überbieten. Dagegen lässt sich auch generell gar nichts sagen, nur muss man sich dabei immer bewusst sein, wo genau die eigene finanzielle Obergrenze liegt. Diese Obergrenze sollte einen unverrückbaren Wert darstellen und als allererster Schritt der Bauüberlegungen ermittelt werden. Wichtiges Kriterium dabei ist, diese Obergrenze realistisch zu bemessen und Raum für finanzielle Reserven zu lassen. Wie man die finanzielle Belastbarkeit realistisch ermittelt, wird im Kapitel über die Haushaltsführung und Planung der Finanzen eingehend beschrieben. Liegt die zur Verfügung stehende Obergrenze fest, kann anhand dieser der Kreditrahmen festgelegt werden.

Beispiel:

Einmal angenommen, einer Familie steht ein Eigenkapital von 60.000 € zur Verfügung. Darüber hinaus können monatlich 1.125 € für die Finanzierung des Bauvorhabens aufgebracht werden. Damit kann bei einem Zinssatz von 6 Prozent ein Kredit in Höhe von rund 175.000 € aufgenommen werden. Zusammengerechnet stehen also 235.000 € zur Verfügung. Diese Summe wird dann entsprechend der oben aufgeführten Tabelle auf die einzelnen Kostenarten des Bauvorhabens umgelegt, wobei die reinen Baukosten nur rund 160.000 € ausmachen. Realistisch sollte man dabei bedenken, dass die Beispielfamilie sich für einige Sonderwünsche in den Verhandlungen mit dem Bauunternehmen entschieden hat, so dass der Katalogpreis des Hauses zuvor vielleicht mit 150.000 € angegeben war.

Wer sein Haus ganz in Eigenleistung erstellt, hat es auch bei der Kostenkontrolle natürlich noch sehr viel schwerer als der Käufer eines schlüsselfertigen Hauses. Bei einem Bausatzhaus geht das noch, weil auch hier die einzelnen Hauselemente von einem Unternehmen zu einem fest vereinbarten Preis angeliefert werden. Hier ist vor allem darauf zu achten, dass nicht einzelne Bauteile davon ausgenommen sind. Bei einem Ausbauhaus, oder einem vollständig in Eigenleistung erstellten Bau, muss der oben aufgeführte Posten Hausbau, der fix mit 160.000 € angesetzt wurde, weiter in seine einzelnen Bestandteile aufgeschlüsselt werden. Hier ist dann eine regelrechte Buchhaltung erforderlich, zum einen, um das zur Verfügung stehende Budget auf die Einzelposten zu verteilen, zum anderen, um später bei der Aus-

Tipp:
Da es erfahrungsgemäß immer zu irgendwelchen, in der Planungsphase noch nicht absehbaren Verteuerungen kommt, ist es empfehlenswert, gleich die Gesamtsumme bei der Kalkulation um 10 Prozent zu senken. Statt 160.000 € werden also nur 144.000 € auf die einzelnen Projektbestandteile verteilt.

schreibung die Firmenangebote damit abzugleichen und beim Bau zu kontrollieren, ob die eigenen Vorgaben eingehalten werden können. Kommt es in einzelnen Bereichen zu Überschreitungen, muss bei anderen Arbeiten dann konsequent und rechtzeitig die Kostenbremse getreten werden. Das erfordert eine regelmäßige Nachkalkulation.

Die Voraussetzung dafür, dass der Bauherrn jederzeit den Überblick über die aktuelle Entwicklung behält, ist natürlich ein entsprechend zur Verfügung stehendes Kontrollinstrumentarium. Das fängt damit an, dass von Beginn des Bauvorhabens an alle damit zusammenhängenden Unterlagen in übersichtlicher Form abgelegt werden und jederzeit innerhalb kürzester Zeit zur Verfügung stehen. Dazu eignen sich am besten schlichte Aktenordner. Ein Order kann zum Beispiel alles aufnehmen, was mit der Finanzierung zusammenhängt, ein anderer Ordner enthält alles, was mit Planung, Entwurf und Kontrolle des Bauprojektes zu tun hat, ein dritter die Ausschreibungsunterlagen und die damit zusammenhängenden Übersichten. Die Ausschreibungsunterlagen lässt man am besten nicht einfach für sich stehen und heftet sie hintereinander ab, sondern fasst sie in einer Übersicht zusammen, in der die Arbeitsbezeichnung, das kalkulierte Angebot und die tatsächlichen Kosten in Spalten nebeneinander notiert sind, so dass man auf einen Blick erkennt, wo Kosten plötzlich nach oben hin abzuweichen beginnen und in welcher Höhe das geschieht.

Ein wichtiges Hilfsmittel, das ebenfalls zu den Steuerungsunterlagen gehört, ist der Bauzeiten- oder Balkenplan. Dabei handelt es sich um eine zeitliche Übersicht, in der alle wesentlichen Arbeiten am Bau mittels Balken in ihrem zeitlichen Ablauf dargestellt werden. In den Spalten der Tabelle trägt man dazu die Monate ein, in den Zeilen die notwendigen Arbeiten wie „Erdarbeiten, Fundament, Mauerwerk Kellergeschoss etc.“ Jede dieser Arbeiten wird gemäß ihrem zeitlichen Umfang mit einem Balken in der Spalte des jeweiligen Monats eingetragen. Am besten teilt man dazu die Zeilen und trägt in der oberen Hälfte die geplante Zeit, in der unteren die tatsächlich realisierte Zeit ein. Im ersten Schritt sollten Feiertage und die Zeiten, in denen Helfer zur Verfügung stehen, berücksichtigt werden. Firmen, die nur noch zu bestimmten Zeitpunkten freie Kapazitäten haben und trotzdem in jedem Fall dabei sein sollen oder auch jahreszeitliche Vorgaben wie das Ziel, das Haus, bis zum Winter dicht zu bekommen, bilden natürlich ebenfalls Eckdaten und damit die Basis des weiteren Vorgehens.

Sinnvoll für den Bauherrn ist außerdem die Anlage eines Bautagebuches. Dafür eignet sich zum Beispiel ein nicht zu klein geratener Kalender. Am besten wird das Bautagebuch schon bei der Grundstückssuche angelegt. Notiert werden darin alle Termine, Besichtigungen, Vorkommnisse und Gespräche, sowie deren Ergebnisse in Zusammenhang mit dem Bauprojekt und der Grundstückssuche. Sind zu einem späteren Zeitpunkt einmal Entscheidungen zu treffen, bestehen Unklarheiten oder Missverständnisse, lassen sich viele Sachverhalte anhand des Bautagebuches klären.

Zum Abschluss dieses Kapitels über Pläne und Übersichten sei noch der Baustelleneinrichtungsplan erwähnt, der für den privaten Bauherrn sicher keine Notwendigkeit darstellt, aber für die Planungen und Arbeiten hilfreich sein kann. In ihm wird im wesentlichen festgelegt, in welchen Bereichen der Baustelle sich welche räumlichen Gegebenheiten befinden. Was gibt es da zu berücksichtigen? Zunächst die Baugrube, die als erstes in den Baustellenplan eingezeichnet werden sollte. Dann die Fläche, auf der das Schnurgerüst vorgesehen ist, die Standorte für die diversen Materialien wie den Mutterboden, den Aushub zum Verfüllen, das Steinlager, Kieslager und dem Zement. Dann müssen die Standorte des Strom- und Wasseranschlusses, des Betonmischers, eines Kranes mit seinem Schwenkbereich, für Baustahlmatten, Stabstahl und Bauholz festgelegt werden. Auch eine Baubude sollte in dem Plan ihren Platz finden, genauso wie die dann - hoffentlich - immer noch mögliche Zufahrt. Wichtigste Regel bei der Anordnung: Alle Wege müssen möglichst kurz und zweckmäßig sein.

Zusammenarbeit mit Tücken:

Auftragsvergabe an Handwerker

Selbst wer den Anteil der Eigenleistungen am Bau sehr hoch ansetzt, wird das Haus letztlich nicht ohne Mitarbeit von Handwerkern errichten können. So gibt es auch für den besten Heimwerker immer einige Arbeitsbereiche, für die er nicht qualifiziert ist. Darüber hinaus lohnt sich bei anderen Arbeiten der Eigeneinsatz schlicht nicht. Nun hat es sich mittlerweile herumgesprochen, dass die Arbeit von Handwerkern nicht ganz billig ist. Und gleichzeitig gibt es wohl keinen Bauherrn, der nicht einige haarsträubende Geschichten über Pfusch und Inkompetenz von Handwerkern an seinem Bau auf Nachfrage zum Besten geben kann. Über die Gründe nachzusinnen, ist für den Bauherrn natürlich müßig. Für ihn kommt es darauf an, sich den Gegebenheiten ganz pragmatisch anzupassen und den Schaden auf seinem Bau so gering wie möglich zu halten. Das Schlüsselwort dabei heißt: Kontrolle. Werden Arbeiten auf der eigenen Baustelle an Handwerker vergeben, müssen diese kontrolliert werden. Das bezieht sich nicht nur auf das Ergebnis der Arbeit, sondern auch auf deren laufenden Fortgang. Da der Laie natürlich fachlich den Zustand vieler Arbeiten gar nicht beurteilen kann, ist gerade diese Kontrollmöglichkeit einer der ganz großen Vorteilen der Zusammenarbeit mit einem engagierten Architekten. Das, was ein erfahrener Architekt möglicherweise an Mängeln während des Baus zu verhindern weiß oder so aufdeckt, dass eine rechtzeitig Nachbesserung erfolgen kann, könnte vom finanziellen Vorteil die Höhe seines Honorares wieder aufwiegen - insbesondere, wenn man bedenkt, welche langfristigen Folgen durch Pfusch und Mängel, die erst lange nach Fertigstellung des Hauses deutlich werden, auftreten können. Damit kein Missverständnis entsteht: Es gibt natürlich in ausreichender Zahl gute Handwerksbetriebe, sehr gute sogar. Doch für Bauherrn liegt die Schwierigkeit gerade darin, entsprechende Unternehmen zu finden. Durch die sorgfältige Auswahl der Handwerker kann viel Ärger vermieden werden, wobei das Branchentelefonbuch nicht unbedingt das ideale Instrument der Suche darstellt. Am besten ist hierbei, sich

bei anderen Bauherren, Freunden, Bekannten und Verwandten nach deren Erfahrungen mit Handwerksbetrieben zu erkundigen. Oft kristallisieren sich aus den Berichten bereits die Namen einiger positiver, aber auch sehr negativer Unternehmen heraus.

Der grundsätzliche Ablauf in der Zusammenarbeit mit Handwerkern gestaltet sich so, dass für die gewünschten Arbeiten zunächst eine Ausschreibung erfolgt. Dazu werden die zuvor ausgewählten Unternehmen schriftlich um Abgabe eines Angebotes gebeten. Hierbei ist aber schon eine erste - und sehr wichtige - Fehlermöglichkeit vorhanden. Denn die Ausschreibung handwerklicher Arbeiten gestaltet sich sehr viel schwieriger als bei einer reinen Materialausschreibung, bei der zum Beispiel nur um ein Angebot über eine bestimmte Menge Steine gebeten wird.

Hinweis:

Bittet man einen Handwerksbetrieb um Abgabe eines Angebots zum Beispiel für Maurerarbeiten, genügt es nicht, um ein Angebot für die Errichtung einer bestimmten Menge (Quadratmeter) Mauerwerk zu bitten. Man muss zusätzlich so präzise wie möglich definieren, welches Material verarbeitet wird, wie dick die Wände sein sollen und ob für Arbeiten im Dachgeschoss ein Gerüst nötigt ist. Vergisst man auch nur ein Detail, ist das aus zwei Gründen schlecht. Zum einen erhält der angehende Bauherr dann Angebote, die anschließend nicht vergleichbar sind. Das erschwert die Auswahl des Unternehmens enorm. Während der eine Betrieb mit dickeren Mauern kalkuliert, hat der andere seine Berechnungen mit dünneren und einem anderen Stein gemacht. Zum anderen ist Ärger bei der späteren Rechnung durch das ausgewählte Unternehmen vorprogrammiert. So wird sehr wahrscheinlich, dass die Handwerker-Rechnung anschließend weit über dem Angebot liegt. Das kann daran liegen, dass zum Beispiel später zusätzliche Arbeiten oder solche unter besonderen Bedingungen - zum Beispiel auf einem Gerüst im Dachgeschoss - vorzunehmen sind, die bei Angebotsabgabe nicht Verhandlungsgrundlage waren.

Auch zur Vermeidung solcher Ausschreibungsfallen ist die Unterstützung eines Architekten hilfreich. Entsprechende Ausschreibungen sind für ihn Routine, während sie sich für den Laien oft sehr kompliziert, aufreibend und zeitintensiv gestalten. Durch die Vermeidung möglicher Fehler kann die Einschaltung des Architekten auch in diesem Fall bares Geld sparen.

Ist das Unternehmen gefunden, das die beste Leistung zum günstigsten Preis bietet, sollte über die zu erbringenden Arbeiten

ein schriftlicher Vertrag geschlossen werden. Das ist in vielen Fällen nicht selbstverständlich, vermeidet aber viele Missverständnisse und späteren Ärger schon im Vorweg. In den Vertrag sollten alle getroffenen Vereinbarungen, so detailliert wie möglich, aufgenommen werden. Dazu gehören der Umfang der Arbeiten, zeitliche Fristen und natürlich die Vergütung.

Basis des Vertrages stellt der Paragraph 631 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) dar, in dem das Wesen des Werkvertrages festgelegt ist. Da heißt es ganz einfach und verständlich: „Durch den Werkvertrag wird der Unternehmer zur Herstellung des versprochenen Werkes, der Besteller zur Entrichtung der vereinbarten Vergütung verpflichtet." Zusätzlich wird aber meist noch eine weitere Basis vereinbart. Dabei handelt es sich um die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB). Dieses Regelwerk stellt kein Gesetz dar, sondern muss als Vertragsbestandteil zwischen Bauherr und Handwerker vereinbart werden. Ist das der Fall, gilt der Vertrag weiterhin als Werkvertrag. Bei wesentlichen Punkten, bei denen ohne diesen Zusatz Bestimmungen des BGB gelten würden, kommen dann aber die Regeln der VOB zum Zuge - zum Beispiel bei den Gewährleistungsfristen. Wird die Aufnahme der VOB als Vertragsbestandteil nicht vereinbart, gelten automatisch alle Regelungen des BGB.

Grundsätzlich werden in der VOB alle Rechte und Pflichten, die sich aus dem Vertragsverhältnis zwischen Bauherrn und Bauausführenden ergeben, geregelt. Sie gliedert sich in drei Teile. Teil A umfasst Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen, also die Regeln für eine Ausschreibung. Teil B regelt die Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen. Darin geht es unter anderem auch um die Haftung, Abnahme der Leistungen und um die Gewährleistung. Zum Teil C schließlich gehören technische Vorschriften für Bauleistungen. Bei Aufnahme der VOB als Vertragsbestandteil wird oft nur die VOB/B berücksichtigt. Geschieht das, sind automatisch auch die technischen Definitionen des Teils C Vertragsbestandteil. Solide und standardisierte technische Definitionen dienen natürlich der Qualitätssicherung am Bau, von daher ist es sicher nicht schlecht, sie als Bestandteil des Vertrages zu wählen. Wer das möchte, sollte wissen, dass er dieses auch in Kombination mit einem BGB-Vertrag möglich ist. Bei der Vertragsgestaltung selbst gibt es verschiedene Möglichkeiten.

- Eine Variante ist der Einheitspreisvertrag. Dabei wird die zu erbringende Leistung in technisch und wirtschaftlich einheitliche Teilleistungen, wie den Quadratmeter Fliesen, zerlegt.

Die definierte Teilmenge lässt sich dann mit einem festen Preis gleichsetzen. Der Endpreis ergibt sich aus der Menge der Einheiten. Für die letztlich zu erstellende Rechnung muss natürlich die erbrachte Arbeit vermessen werden, was einen gewissen Aufwand darstellen kann.

- Beim Pauschalpreis wird ein Komplettpreis für die gesamte Arbeit vereinbart. Kurzfristige Änderungen, wie sie wohl bei jedem Bau vorkommen, machen in einem solchen Fall aber den Abschluss eines neuen Vertrages notwendig. Auch kann strittig sein, ob bestimmte Leistungen, wie die Anbringung eines Gerüstes, als im Komplettpreis enthalten anzusehen sind, oder ob sie zusätzlich zu berechnende, eigenständige Arbeiten darstellen.
- Eine weitere Variante des Vertrages ist die Stundenlohnbasis, auf der vor allem Bauleistungen geringerem Umfangs abgerechnet werden. Ob nun der Umfang der Arbeiten gering ist oder umfangreicher: In jedem Fall wird das Werk zu irgendeinem Zeitpunkt einmal fertiggestellt. Jetzt ist der Auftraggeber am Zug und muss die vom Handwerker erbrachte Leistung bezahlen. Das sollte er aber nicht zu schnell, und vor allem nicht zu unbedacht, tun.

Die Abnahme

Zunächst erfolgt eine Abnahme der Arbeiten. Bei dieser Abnahme kontrolliert man, ganz förmlich, zusammen mit dem Handwerker oder Unternehmer das geleistete Werk. Zum Abschluss wird das Gesehene in einem Abnahmeprotokoll notiert und von beiden Seiten unterschrieben. Es spricht nichts dagegen, ein solches Abnahmeprotokoll handschriftlich zu verfassen. Im Idealfall lässt man sich bei der Abnahme von einem Architekten, Baufachmann oder zumindest Bekannten begleiten. Mögliche Mängel sollten auch mit einem Fotoapparat dokumentiert werden. Hat der Handwerker seine Arbeit ordentlich und fehlerfrei gemacht, bekommt er diesen Sachverhalt im Abnahmeprotokoll attestiert. Was gehört in das Abnahmeprotokoll? Die Kurzangabe der zu beurteilenden Arbeit, der Name des Auftraggebers und des Auftragnehmers sowie das Datum. Dann werden darin natürlich die eventuell vorhandenen Mängel möglichst präzise aufgelistet. Also statt „Terrassentür nicht richtig montiert“ heißt es besser „Terrassentür nicht richtig montiert. Tür läßt sich nur unter erheblichem Druck, bei gleichzeitigem Anheben, schließen.“ Aufgeführt werden außerdem Restarbeiten sowie die Termine, bis wann Restarbeiten und Mängel zu beseitigen sind.

Hinweis:

Die Abnahme der Bauleistung ist gleichzeitig auch der Zeitpunkt, an dem die Gewährleistung beginnt. Daneben ändert sich von diesem Punkt an die Beweislast im Streitfall. Vor der Abnahme muss der Unternehmer im Zweifelsfall bei einer Auseinandersetzung beweisen, dass er mangelfrei gearbeitet hat. Nach erfolgter Abnahme hat der Bauherr die Beweislast dafür, dass ein Mangel vorliegt.

Tipp:
Mängel treten bei jedem Bau auf, dementsprechend normal ist die Mängelbeseitigung durch Handwerksbetriebe. Hierbei zeigt sich ganz deutlich der Vorteil, ortsansässige Firmen beauftragt zu haben. Mit diesen fällt die Terminvereinbarung deutlich leichter. Werden Firmen für den Bau eingeschaltet, die weite Anfahrtswege zu absolvieren haben, gestalten sich Nachbesserungen häufig so, dass die Firma sich generell damit einverstanden erklärt, dann aber nur einen Termin im nächsten Monat für die Arbeiten anbieten kann, weil „nur dann ein Mitarbeiter ohnehin in der Gegend zu tun hat." Das ist ärgerlich, gerade wenn der Bauherr auch noch einem Beruf nachgeht, bei dem er sich nicht nach Belieben Urlaub nehmen kann.

Der beschriebene Sachverhalt mit den Handwerkern, die nur begrenzte Nachbesserungstermine anbieten, kommt übrigens gerade beim Kauf eines schlüsselfertigen Hauses relativ oft vor, weil dort der Bauunternehmer eine ganze Reihe von Subunternehmen einschaltet, die häufig rein nach preislichen Kriterien ausgewählt werden. Während es normalerweise eher der Bauherr ist, der einen Handwerksbetrieb zu einer Endabnahme auffordert, verhält es sich bei solchen Subunternehmen oft genau umgekehrt. Gelegentlich wird dem Bauherrn sofort nach Beendigung der eigentlichen Arbeiten, noch bevor Verschmutzungen oder Unrat entfernt wurden, betont beiläufig ein Papier hingehalten, mit dem Hinweis „es einmal kurz gegenzuzeichnen." Verweilt der Blick einen Augenblick länger auf dem Text, fällt auf, dass es sich um ein „Abnahmeprotokoll" handelt, bei dem bereits vorformuliert ist, dass die Arbeit tadellos abgeliefert wurde und noch einige Leerzeilen für mögliche Anmerkungen des Bauherrn freigelassen wurden. In solchen Fällen sollte man wie bei jeder anderen Abnahme vorgehen und sich dabei nicht aus der Ruhe bringen lassen. Das Formular kann man dabei durchaus benutzten, der Abnahmetermin muss natürlich nicht sofort erfolgen. Hintergrund eines solchen Vorgehens ist offensichtlich, dass der Subunternehmer seine Zahlung von dem Bauunternehmen erst erhält, wenn er das vom Bauherrn unterschriebene Abnahmeprotokoll vorlegen kann. Hat man erst unterschrieben, ohne noch vorhandene Mängel schriftlich zu fixieren, sieht man gerade von weit her angereiste Unternehmen nie wieder.

Gewährleistung

Gerade bei den Themen Mängel und Gewährleistung, kommt nun zum Tragen, auf welcher Basis man den Vertrag mit beauftragten Unternehmen geschlossen hat - ob auf VOB- oder BGB-Basis. Die Unterschiede:

Nach dem BGB leistet das Unternehmen eine Gewährleistung für seine Arbeiten am Gebäude von fünf Jahren. Nach der VOB beträgt die Gewährleistung für Arbeiten am Gebäude ist vier Jah-

re. Nun weiß natürlich jeder Verbraucher, das viele Mängel sich erst nach einiger Zeit an Waren und erbrachten Handwerkerarbeiten zeigen. Oftmals sieht eine Arbeit zunächst sehr gut aus, erst auf längere Sicht treten deutliche Mängel zutage, versagen die Rolläden vor den Fenstern ihren Dienst, bilden sich Risse in den Kacheln der Küche. Um so wichtiger sind möglichst lange Gewährleistungsfristen. Günstiger ist es in dieser Hinsicht also, den Vertrag auf BGB-Basis abzuschließen. Wenn man sich darüber mit einem Unternehmen partout nicht einigen kann, können auch in einem Vertrag auf VOB-Basis jederzeit die Gewährleistungsfristen des BGB ergänzend vereinbart werden.

Termine und Fristen

In jedem Vertrag sollten Termine und Fristen verbindlich festgelegt sein. Für den Fall, dass das Unternehmen diese nicht einhält, sollten Vertragsstrafen festgeschrieben werden. Damit diese wirksam sind, müssen sie sich ausdrücklich auf den Verzug beziehen und eine zeitabhängige Begrenzung enthalten. Eine solche ist zum Beispiel die Begrenzung auf 0,2 Prozent der Auftragssumme pro verspätetem Werktag.

Grenzen von Schwarzarbeit und Nachbarschaftshilfe

Schwarzarbeit ist auf der Baustelle verboten. Daran sollte sich ganz selbstverständlich auch jeder private Bauherr halten. Deshalb können aber trotzdem Vereinsmitglieder oder Nachbarn einander bei einem Bau helfen. Das ist völlig legal. Um mögliche Unsicherheiten, die es gerade auf privaten Baustellen in dieser Hinsicht zuweilen gibt, auszuräumen, sei kurz der gesetzliche Rahmen vorgestellt. Erlaubt ist in jedem Fall die unentgeltliche Nachbarschaftshilfe. Darunter fallen auch der Vereinskumpel und der Handwerker, der in der selben Straße einige Häuser weiter wohnt. Eine Ausnahme besteht, wenn der Nachbar keine Arbeitserlaubnis und keinen Sozialversicherungsausweis hat. Dann darf er überhaupt nicht mit anfassen. Dasselbe wie bei der Nachbarschaftshilfe gilt auch für den Gefälligkeitsdienst, nur dass es hierbei Freunde sind, die einem Bauherrn helfen.

Zubehör:

Versicherungen rund ums Haus und das Bauen

Bauherren finden auf dem Markt ein ausgesprochen vielfältiges Angebot an Versicherungen, die die eigenen vier Wände und den Hausrat absichern. Wer möchte, kann sich beinahe gegen jeden möglichen Schadensfall versichern. Sinnvolle Versicherungen herauszusuchen ist, wie in jedem anderen Bereich auch, nicht immer leicht. Auch hier gilt es nur diejenigen Versicherungen abzuschließen, für die ein persönlicher Bedarf besteht. In jedem Fall sollte man sich überlegen, welche Risiken eine laufende finanzielle Belastung durch Versicherungsprämien rechtfertigen.

Bauherrenhaftpflichtversicherung

Grundsätzlich können Risiken während der Entstehungsphase eines Hauses im Schadensfall leicht die persönlichen finanziellen Möglichkeiten übersteigen.

Bereits in der Bauphase haftet der Bauherr für Schäden, die im Zusammenhang mit dem Bau stehen. Zum Beispiel haftet er für Schäden, die durch eine unsachgemäße Absicherung der Baustelle verursacht werden. Aus diesem Grunde empfiehlt es sich, eine Bauherrenhaftpflichtversicherung abzuschließen.

Grundsätzlich kann jeder Geschädigte sich mit seinen Forderungen an den Bauherrn wenden. Und mögliche Gefahrenquellen bieten Bau- und Baustelle sicher in erheblichem Maße, so zum Beispiel, wenn bei Transportvorgängen ein parkendes Auto beschädigt wird, oder ein Passant am Abend in eine unbeleuchtete Baugrube stürzt. Es ist möglich, dass damit im schlimmsten Fall für den Bauherrn ganz erhebliche finanzielle Zahlungen verbunden sind. Dagegen kann er sich durch den Abschluss der Bauherrenhaftpflichtversicherung schützen, die entweder im Fall der Fälle die Zahlungen übernimmt, daneben aber auch unberechtigte Forderungen juristisch abwehrt. Zahlreiche Versicherungsanbieter haben Standardverträge im Angebot.

Hinweis:

Diese gelten für den Fall, dass ein Haus von professionellen Baufachleuten gebaut wird. Erstellt der Bauherr sein neues Heim in Eigenleistung, werden meist Zusatzprämien fällig.

Wer eine solche Versicherung abschließt, sollte die Bedingungen sehr genau lesen. In vielen Fällen sind Verwandte als Helfer des Hausbauers von der Versicherung ausgenommen. Dann ist der Abschluss einer zusätzlichen Unfallversicherung überlegenswert.

Auch wenn der Bau durch eine Baufirma erstellt wird, haftet der Bauherr grundsätzlich, wenn Bauarbeiter verletzt werden. In der Regel sind diese Fachleute aber über ihre Firma bei einer Berufsgenossenschaft versichert. Diese kommt für die Krankheitskosten von Wege- und Berufsunfällen auf. Es werden aber immer wieder Fälle bekannt, bei denen die Berufsgenossenschaft nicht einsprang, weil keine Mitgliedschaft des Arbeiters vorlag. So etwas ist zum Beispiel denkbar, wenn ein Bauunternehmen Subunternehmer einsetzt. In solchen Fällen muss der Bauherr die Kosten des Unfalls tragen. Dagegen kann man sich nur schützen, wenn mit der Baufirma vereinbart wird, keine Subunternehmen einzusetzen, oder diese nur dann zu beauftragen, wenn sie einen entsprechenden Nachweis erbringen können.

Bauwesenversicherung

Eine weitere mögliche Versicherung für Bauherrn ist die Bauwesenversicherung. Normalerweise findet nach Fertigstellung des Hauses durch einen Unternehmer eine Abnahme der Arbeit statt. Nimmt der Bauherr das Heim ab, geht auch das Risiko auf ihn über. Wenn zuvor etwas geschieht, also zum Beispiel eine Wand einstürzt, ist das Sache des Unternehmers, der sich ja verpflichtet hat, das Haus bis zu einem bestimmten Datum zu erstellen. Es gibt aber Ausnahmen, so, wenn höhere Gewalt zu Schäden führt und zum Beispiel ein Sturm den fertigen Dachstuhl zerstört. Für unabwendbare Gründe braucht der Bauunternehmer nicht zu haften. Er hat dann in der Regel Anspruch auf seine Zahlung, wenn ansonsten seine Arbeit vertragsgemäß erledigt wurde. Für Schäden dieser Art kommt die Bauwesenversicherung auf.

Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung

Eigentum verpflichtet. Dieser Grundsatz findet seine Bestätigung unter anderem dann, wenn jemand auf dem eigenen Grund und Boden oder in Zusammenhang damit zu Schaden kommt.

Beispiele:

Ein solcher Fall ist gegeben, wenn ein Baum umstürzt und das Dach des Nachbarhauses einreißt, oder wenn der Briefträger sich den Knöchel bricht, weil er auf Grund einer defekten Außenbeleuchtung stürzt.

Tipp:
Wer allerdings schon eine private Haftpflichtversicherung abgeschlossen hat, sollte sich sehr genau informieren, bevor er eine zusätzliche Versicherung abschließt. In der Regel wird nämlich bereits die private Haftpflichtversicherung auch den Versicherungsschutz für ein Einfamilienhaus, welches von einem Ehepaar mit Kindern bewohnt wird, einschließen.

Gegen solche Risiken kann sich der Eigentümer durch eine Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung absichern. Der zukünftige Bauherr sollte sie bereits abschließen, wenn er das Grundstück für das geplante Haus erwirbt, denn bereits davon können Gefahren für andere ausgehen, so zum Beispiel, wenn sich spielende Kinder auf dem Grundstück verletzten, weil es nicht ordnungsgemäß abgesichert war oder ein älterer Passant auf dem nicht gestreuten, eisglatten Bürgersteig vor dem Grundstück ausrutscht und sich erheblich verletzt.

Der Abschluss einer zusätzlichen Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung ist aber in jedem Fall für unbebaute Grundstücke wichtig, insbesondere dann, wenn zwischen Grundstückskauf und Bebauung eine gewisse Zeitspanne vergeht.

Wer besondere Risiken auf seinem Grundstück beherbergt, muss diese auch gesondert versichern.

Beispiel:

Wenn gewässerschädliche Stoffe, wie zum Beispiel Heizöl, auf einem Grundstück lagern, kann dafür eine Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung abgeschlossen werden. Ohne diese Versicherung müsste der Eigentümer im Unglücksfall mit seinem gesamten Vermögen haften.

Wohngebäudeversicherung

Ein weiteres Risiko stellen für jeden Haus- oder Wohnungsbesitzer Feuer-, Wasser- und Sturmschäden dar. Dagegen kann sich der Eigentümer mit einer Wohngebäudeversicherung absichern. Eine solche Versicherung gewinnt dann Bedeutung, wenn das Haus steht und das neu geschaffene Eigentum abgesichert werden soll. Wer sein Heim mit Fremdmitteln finanziert - wie es sicher meist der Fall ist - wird in der Regel sogar eine Wohngebäudeversicherung abschließen müssen.

Tipp:
Die Gebäudeversicherung kann auch mit Selbstbeteiligung abgeschlossen werden. Wer sich dafür entscheidet, kann kräftig bei den Prämien sparen.

Vor dem Versicherungsabschluss verlangt die Versicherungsgesellschaft immer eine Schätzung des Wohnobjektes. Abgesichert sind dann in der Regel Schäden, die durch Brand, Blitzschlag, Explosion, Leitungswasser, Rohrbruch, Frost und Sturm entstehen. Auch hierbei empfiehlt sich die genaue Lektüre des Vertrages, denn sehr viele Risiken können ausdrücklich von der Versicherung ausgenommen sein. Das ist zum Beispiel bei Schäden durch Überschwemmungen, die von fließenden Gewässern ausgehen, möglich.

Die Erweiterung des Versicherungsschutzes mit Zusatzversicherungen ist natürlich machbar, überprüfen sollte man vor dem

Abschluss einer Zusatzversicherung, ob Schäden, wie zum Beispiel Glasbruch, nicht bereits in anderen Versicherungen, wie einer Hausratversicherung, gedeckt sind.

Hausratversicherung

Eine weitere Versicherung zur Absicherung des Eigentums ist die Hausratversicherung. Eine Hausratversicherung benötigt jeder, der einen eigenen Hausrat hat, ob er nun Eigentümer eines Hauses ist oder Mieter. Versichert wird damit das Hab und Gut der Versicherten. Wer meint, dass sein Hausrat nicht groß genug für den Abschluss einer Hausratversicherung ist, dem kann nur empfohlen werden, einmal eine finanzielle Bestandsaufnahme seines Hausrates anhand der Wiederbeschaffungspreise vorzunehmen. Es kommen schnell sehr große Summen zusammen, die im Notfall, zum Beispiel bei einem Brand, nicht ohne weiteres aufgebracht werden können. Bei einer Hausratversicherung wird im Schadensfall das Geld gezahlt, das nötig ist, um den Hausrat wieder zu beschaffen. Versichert sind auch Einbruchdiebstahl, Leitungswasser- und Sturmschäden.

Hinweis:

Ein Einbruchdiebstahl ist genau definiert: Er liegt vor, wenn der Dieb ein Hindernis (Fenster, Tür) gewaltsam (aufbrechen, einschlagen) überwunden hat, um in das Gebäude zu gelangen. Im Schadensfall erkennt die Versicherung die Schäden oft nur dann an, wenn auch die Polizei eingeschaltet wurde. Bei den Wasserschäden ist es allgemein so, dass Schäden durch Wasser, das aus einer gebrochenen oder innerhalb des Hauses verstopften Wasserleitung kommt, versichert sind. Schäden aus dem Rückstau der örtlichen Kanalisation fallen nicht unter den Leistungsumfang der Versicherung. Bei Sturmschäden greift die Versicherung in der Regel erst ab Windstärke acht.

Wie so oft sind auch bei der Hausratversicherung die Details bei der Ausgestaltung des Vertrages entscheidend. Die genaue Lektüre der Bedingungen vor der Unterschrift sollte auch deshalb selbstverständlich sein. Im Zweifelsfall wird der Vertreter der Versicherungsfirma sicher gerne Auskunft geben. Zum Hausrat gehören auch Fahrräder, Sportgeräte und Campingausrüstungen. Diese sind aber durch eine Hausratversicherung nicht generell zum Beispiel gegen Diebstahl versichert, sondern nur unter den in der Hausratversicherung genannten Konditionen. Wenn also das Fahrrad am örtlichen Bahnhof gestohlen wird, ist das kein Fall für die Hausratversicherung. Erfolgt der Diebstahl aber aus dem abgeschlossenen Keller, kann er, nach polizeilicher Mel-

dung, erfolgreich bei der Hausratversicherung gemeldet werden. Eine Einschränkung besteht aber auch bei der Aufbewahrung im Keller. Ist dieser als Gemeinschaftskeller auch anderen als den versicherten Personen zugänglich, wird die Hausratversicherung vermutlich einen Ersatz des Schadens ablehnen.

Auch wenn in der Hausratversicherung eine ganze Reihe von Schäden abgedeckt sind, gibt es zusätzlich zahlreiche Fälle, in denen der Versicherungsschutz nicht zum Tragen kommt. Neben dem Wasserschaden aus dem Rückstau der Kanalisation zählen hierzu in vielen Fällen auch so genannte Sengschäden. Diese entstehen, wenn etwas nicht mit offener Flamme brennt, sondern nur kokelt oder schwelt. Glasschäden sind in neueren Versicherungen meistens ausgeschlossen. Sie können durch die schon erwähnte Glasversicherung zusätzlich abgedeckt werden. Die Hausratversicherung deckt mitunter auch Schäden, wenn sie der Betroffene selber verursacht hat. Kann jedoch grobe Fahrlässigkeit nachgewiesen werden, wird sich die Versicherung weigern, diesen Schaden zu bezahlen.

Beispiel:

Normalerweise wird ein Wasserschaden durch Leitungswasser von der Hausratversicherung gedeckt. Das geschieht aber nicht, wenn die Beschädigungen durch eine Wasserleitung entstanden sind, die im Winter durch starken Frost geplatzt ist, weil der Hausbesitzer vergessen hatte, die Heizung anzustellen.

Für Rechtsstreitigkeiten sorgt immer wieder die Frage, ob der Versicherungsschutz erlischt, wenn der Betroffene beim Verlassen des Hauses die Fenster offen lässt und in dieser Zeit eingebrochen wird. Die Versicherungsunternehmen waren in der Vergangenheit der Ansicht, dass schon ein gekipptes Fenster oder gar eine zugezogene, aber nicht abgeschlossene Tür den Versicherungsschutz ausschließt, selbst wenn der Versicherte das Haus nur kurz verlässt, um einen Mülleimer zu entleeren. Viele Gerichte halten entsprechende Klauseln in Versicherungsverträgen aber für nicht zumutbar und damit ungültig.

Hinweis:

Einigkeit herrscht aber darüber, dass beim längeren Verlassen der Wohnung in keinem Fall die Fenster gekippt oder geöffnet bleiben dürfen. Für manche Gegenstände des Hausrates gibt es Obergrenzen für eine Entschädigung. Das ist zum Beispiel bei Bargeld, Schmuck, Münzen, Kunstwerken, Antiquitäten, Briefmarken, Gold, Pelzen und Teppichen der Fall. Wer sehr wertvolle Bilder, Pelze oder Ähnliches sein Eigen nennt, muß dafür eine separate Versicherung abschließen. In manchen Versicherungs-

Tipp:
Verhandelt man mit einem Versicherungsunternehmen über eine Hausratversicherung, kann in diesem Zusammenhang angesprochen werden, ob es eine Beitragsermäßigung beim Einbau einer Alarmanlage gibt. Viele Versicherer bieten dafür günstigere Konditionen an.

bedingungen ist auch vorgeschrieben, das für bestimmte Wertsachen der Schaden nur bei Aufbewahrung in einem besonderen Behältnis (zum Beispiel in einem Safe) ersetzt wird.

Die Versicherungssumme wird vom Kunden selbst bestimmt. Sie muss dem Wiederbeschaffungswert des Hausrates entsprechen. Im Schadensfall kommt die Versicherung für den Neuwert der Güter auf. Der Hausrat umfasst dabei alle Gegenstände, die in eine Wohnung mitgebracht und bei einem Auszug auch wieder mitgenommen werden können. Gebäudebestandteile wie zum Beispiel eingeklebte Teppiche oder auch die speziell eingepasste und fest eingebaute Einbauküche gehören nicht dazu. Diese sind über die Wohngebäudeversicherung weitgehend geschützt. Wer eine Hausratversicherung abschließen will, kommt nicht umhin, den Neuwert seines Hausrates exakt zu ermitteln. Da die Schätzung „über den Daumen“ erfahrungsgemäß zu sehr krassen Fehleinschätzungen führt, sollte man die Wohnung am besten Raum für Raum mit einer vorbereiteten Liste durchgehen. Bei der Erfassung wird schnell etwas übersehen.

Hinweis:

Folgende Kategorien können berücksichtigt werden: Möbel, Schränke, Stühle, Tische, Polstermöbel, Matratzen, Schrankinhalt (Bücher, Schallplatten, Geschirr, Gläser, Wäsche, Kleidung, Schuhe, Taschen, Koffer), nicht verklebte Teppiche und Läufer, Lampen, Spiegel, Bilder, Uhren, Audio- und Videogeräte, Computer, Musikinstrumente, Film- und Fotoausrüstung sowie das entsprechende Zubehör, elektrische Geräte (Kühlschrank, Herd, Geschirrspüler, Waschmaschine, Nähmaschine, Tiefkühltruhe, Staubsauger), Spielzeug, Sportgeräte, Campingzubehör, Fahrräder, Kinderwagen, Gartengeräte, Gartenmöbel, Werkzeug und Vorräte. Zu den Vorräten gehört auch - das vielleicht wertvolle - Weindepot. Bei der Erfassung sollten auch Gegenstände in der Garage, im Keller oder auf dem Dachboden berücksichtigt werden. Diese geraten leicht in Vergessenheit.

Die Versicherungsprämie bemisst sich am Wert des Hausrates. Zusätzlich gibt es regionale Unterschiede in Deutschland. Es kommt selten vor, das ein Hausbewohner seinen Hausrat zu hoch ansetzt. Dann ist er überversichert und zahlt eine zu hohe Versicherungsprämie. Der gegenteilige Fall - der der Unterversicherung - kommt weitaus häufiger vor. Er tritt ein, wenn der Kunde seinen Hausrat zu niedrig einschätzt. Ein anderer, sehr häufiger Grund ist, dass der Betreffende die Summe zunächst richtig angibt, dann die Hausratversicherung aber mehr oder weniger in Vergessenheit gerät. Da es aber in den meisten Haushalten über

die Jahre zu einem erheblichen Wertzuwachs kommt, entspricht natürlich die Versicherungssumme irgendwann nicht mehr dem tatsächlichen Wert des Hausrates. Kommt es dann zum Schadensfall, wird dem Versicherten nicht mehr sein gesamter Hausrat ersetzt. Man sollte also von Zeit zu Zeit den Wert seines Hausrates aktualisieren und der Versicherung den neuesten Stand mitteilen. Leider wird sich dadurch meistens auch die Prämie erhöhen. Der Abschluss einer Hausratversicherung kann jedem Hausbesitzer nur empfohlen werden. Sparen können sich die meisten Bürger dagegen fast immer eine Versicherung, die grundsätzlich in ihrer Bedeutung überschätzt wird: die Rechtsschutzversicherung.

Rechtsschutzversicherung

Grundsätzlich soll eine Rechtsschutzversicherung finanzielle Sicherheit für den Fall geben, dass ein Gerichtsverfahren verloren wird. Gewinnt man aber einen Prozess, braucht die Rechtsschutzversicherung nicht die Kosten zu tragen. Das muss die unterlegene Gegenseite tun. In einem solchen Fall wäre also auch keine Rechtsschutzversicherung nötig. Da man in der Regel aber nur dann vor Gericht zieht, wenn eine strittige Angelegenheit auch die entsprechenden Erfolgsaussichten bietet, reduziert sich der wirkliche Gebrauch einer Rechtsschutzversicherung deutlich, zum Beispiel auf dann immer noch möglichen Fälle einer Einigung durch einen Vergleich. Die Rechtsschutzversicherung bietet aber sicher nicht den „Rundum-Schutz“ den sie in den Augen vieler Versicherungsnehmer hat. Dazu kommen die teilweise horrenden Beiträge von mehreren hundert Mark im Jahr. Wer alle zehn Jahre einmal in einer kleineren Angelegenheit prozessiert, könnte einschließlich Zinsen bereits von dem Geld, was die Rechtsschutzversicherung kostet, den Fall vor Gericht austragen - falls er überhaupt nach einem Urteil etwas zu zahlen hat. Neben diesen grundsätzlichen Fakten, die gegen eine Rechtsschutzversicherung sprechen, gibt es noch einen weit wichtigeren Grund, der sie für Bauherrn zur weiteren Absicherung der Eigenheimerrichtung verzichtbar macht. Im Kleingedruckten der meisten Rechtsschutzversicherungen werden Versicherungsfälle aus Bauvorhaben und Baufinanzierungen von vornherein ausgeschlossen.

Mit den richtigen Verhandlungstechniken sparen

Es gibt viele Wege, um beim Bau eines Hauses zu sparen. Durch geschickte Planung, zahlreiche Eigenleistungen, sorgfältige Auswahl der Baustoffe oder eine clevere Finanzierung. Eine Möglichkeit wurde dabei bisher nicht bedacht: die richtige Taktik bei Verhandlungen. Mit ein wenig Geschick und Fingerspitzengefühl lassen sich beim Einkauf beträchtliche Summen sparen. Die entsprechenden Gesprächstechniken können beim Einkauf im Baumarkt genauso angewandt werden wie beim Kauf eines Grundstückes, der Angebotsvergabe an einen Handwerker oder der Festlegung der Kreditkonditionen in der Bank. Natürlich ist das richtige Verhandlungsgeschick zu einem Teil auch eine Frage der persönlichen Mentalität und manchen Personen in die Wiege gelegt. Aber das gilt eben nur zum Teil. Zu einem weitaus größeren Teil lassen sich Techniken für eine optimale Verhandlungsführung auch erlernen. Für das geschickte Verhandeln gibt es einige Regeln, die sich jeder theoretisch aneignen kann. Wer durch ihre Anwendung aber richtig Geld sparen will muss vor allem eines tun: Sie beständig in der Praxis üben.

Preise, Rabatte und viele Vorteile für clevere Kunden

Zunächst einige Basisinformationen: Grundsätzlich ist jeder Preis in Deutschland frei verhandelbar. Es gibt noch einige Ausnahmen wie Bücher, die im Moment aber getrost unberücksichtigt bleiben können. Jeder Verkäufer hat das Recht, den Preis für eine Ware jederzeit nach unten zu korrigieren. Das gilt für den Kauf eines Grundstückes von Privat ebenso wie für den Einzelhandel.

Am Anfang steht die Information

Daraus folgt aber nicht nur, dass der Kunde auch mit jedem Verkäufer über einen Preis verhandeln kann. Daraus resultiert noch etwas anderes: Die Notwendigkeit möglichst sorgfältiger Information über das Preisniveau einer gewünschten Warengruppe vor dem Einkauf. Denn was nützt es dem Kunden, wenn er in

einem Baumarkt die gewünschten Fliesen um 15 Prozent herunterhandelt, sie im Baumarkt am anderen Ende der Stadt aber ohnehin einen Preis haben, der um 20 Prozent unter dem des ausgewählten Marktes liegt. Gute Information - nicht nur über das Preisniveau, sondern ebenso über die gewünschte Ware selbst, ihre Eigenschaften und mögliche Alternativen - ist vor einem Kauf aber auch noch aus einem weiteren Grund eine wichtige Vorbedingung für eine erfolgreiche Verhandlung: Sie bildet die Voraussetzung, um mit dem Verkäufer überhaupt in ein sinnvolles Verhandlungsgespräch zu treten. Und das gleich aus mehreren Gründen. Der erste liegt auf der Hand: So ist es überhaupt erst möglich, ein Angebot des Verkäufers auf Preisreduzierung oder vielleicht eine alternative Ware einzuschätzen, wenn man über ein entsprechendes Basiswissen verfügt. Inhalt der Verhandlungen muss nicht immer nur der Preis der Waren sein. Es gibt eine Vielzahl von Möglichkeiten, mit denen der Verkäufer dem Kunden vielleicht auf anderem Wege entgegenkommt, wie Zugaben zur Ware oder besondere Serviceleistungen. Davon wird noch die Rede sein.

Gute Information ist unerlässlich, um diese Angebote aber überhaupt einschätzen und beurteilen zu können. Sie ist ebenfalls wichtig, um beim Händler eine positive Bereitschaft für die Verhandlung zu wecken. Noch immer hält sich vielerorts die Ansicht, das besonders geschickt über den Preis einer Ware feilscht, wer besonders „cool", reserviert und immer ein bisschen an der Ware desinteressiert an den Verkäufer herantritt. Das Gegenteil ist der Fall. Gerade in Fachgeschäften hat der Händler sein Sortiment oft mit viel Liebe und Sachverstand zusammengestellt. Er identifiziert sich mit seinen Produkten und hat eine Menge Sachverstand darüber erworben. Wer sich über eine Ware und ihre Eigenschaften informiert zeigt und auf Basis guter Informationen ein Fachgespräch beginnt, gewinnt zum einen die Sympathie des Verkäufers, demonstriert zum anderen aber auch sein ernsthaftes Interesse an einem Kauf. Und die Mühe, in ein Verhandlungsgespräch einzusteigen, wird sich der Verkäufer nur machen, wenn er meint, es auch mit einem wirklich kaufinteressierten Kunden zu tun zu haben.

Dazu kommt aber noch etwas anderes. Wenn der Kunde sich eine Ware erst lange und aufwendig von einem Händler erklären lassen muss, hat er in der sich anschließenden Verhandlung über den Preis einen ungeheuer schweren Stand. Rhetorisch gesehen befindet man sich in diesem Moment in der schwachen Position des „Ratsuchenden, der sich an den Fachmann wendet". In dieser

Situation die Gesprächsrolle vom fragenden, uninformierten Kunden zum sachkundigen Experten der regionalen Preisstrukturen zu wechseln ("Die Ware habe ich bei XY in gleicher Qualität aber auch schon für 400 € gesehen fällt ausgesprochen schwer und dürfte für den Verkäufer kaum nachvollziehbar sein. Er wird die Tendenz haben, in der Rolle des Fachmannes zu verbleiben. Und damit ist schnell eine Gesprächssituation entstanden, die der Käufer unbedingt vermeiden muss: Die Konfrontation mit dem Verkäufer.

Partnerschaftlich argumentieren

Denn ganz im Gegensatz dazu lautet eine der wichtigsten Basisregeln für Verhandlungen über den Preis, sich den Händler zum Partner zu machen. Wie stellt man das an? Zum Beispiel indem man sich - wie schon erwähnt - sachkundig gemacht hat und sein Interesse an der Ware auch zeigt. Darüber hinaus sollte das eigene Auftreten dem Verkäufer gegenüber schlicht natürlich sein - egal, ob er nun ein Baugrundstück verkaufen will oder in einem Fliesenmarkt arbeitet. Jegliches Imponiergehabe, künstlich kumpelhaftes Benehmen oder auch ein übertriebener Humor ist dem Kontakt zum Verkäufer eher hinderlich. Das partnerschaftliche Verhalten beginnt schon mit der Namensnennung. Es ist eine ganz einfache, dabei aber trotzdem sehr wirkungsvolle Technik, den Gesprächspartner immer wieder mit Namen anzusprechen. Jeder hört seinen eigenen Namen gerne, und die Erwähnung in einem Verkaufsgespräch schafft eine positive Atmosphäre, vermittelt dem Verkäufer das Gefühl, als Mensch und Partner ernstgenommen zu werden und nicht als Verkaufsmaschine. Im Gespräch halten der gelegentliche Blickkontakt - immer nur kurz, dann aber in die Augen - und regelmäßige Bestätigungen „Ah, ja, das ist ja interessant“ eine lebendige Atmosphäre das Miteinanders aufrecht.

Bei einem langweiligen, viel zu schnellen Redeschwall lässt sich eine Person zum Verstummen bringen, indem man sie nicht mehr regelmäßig verbal bestätigt, sondern einfach nicht reagiert. Eine partnerschaftliche Gesprächsführung bedeutet aber auch, seinem Gegenüber und dessen Bedürfnisse in den Mittelpunkt zu stellen. Das beginnt schon am Anfang der Verhandlung. Eine „Ich-Eröffnung“ sollte man vermeiden.

Beispiel: *"Guten Tag. Ich bin gekommen, um mir einmal die neuen Badezimmerarmaturen anzusehen. Ich brauche nämlich dringend für meinen Hausbau..."*

Die sehr viel bessere „Sie-Eröffnung“ sieht dagegen so aus: „Guten Tag. Sie haben gerade die neuen Badezimmerarmaturen von XY bekommen. Die haben ja diese ganz neue Jugendstilform. Könnten Sie mir die wohl einmal vorführen."

Auf partnerschaftlicher Basis läßt sich ganz prima über Preise, Waren, Ausstattungen und Zugaben verhandeln.

Hinweis:

Wie immer sich das Gespräch dabei entwickelt: Der Kunde sollte immer eine Antenne für die Bedürfnisse des Verkäufers haben. Es macht einen großen Unterschied, ob der Händler vor allem daran interessiert ist, seinen Preis zu halten, oder ob er offensichtlich unter Druck steht und vor allem hohe Verkaufszahlen erreichen muss. Auch menschliche Faktoren können eine Rolle spielen. Ist es dem Verkäufer wichtig, sein Fachwissen an den Mann zu bringen, will er ein fürsorglicher Berater sein oder guckt er nur desinteressiert auf die Uhr und ist gedanklich schon im Feierabend?

Diese Aufmerksamkeit für die Bedürfnisse des Anderen funktioniert in der Regel nur, wenn der Kunde spielerisch an das Verhandeln herangeht. Wer unter Druck steht, weil er entweder die Ware unbedingt sofort braucht oder weil er sich selbst - oder anderen - mit einem möglichst guten Verhandlungsergebnis etwas beweisen will, bringt keine positiven Voraussetzungen für das Gespräch mit.

Techniken für die erfolgreiche Verhandlung

Nun zum Gespräch selbst. Eine der wichtigsten Techniken der Gesprächsführung ist die Frage. „Wer fragt, der führt", lautet die Regel. Wann immer ein Gesprächspartner eine Frage stellt, übernimmt er die Gesprächsführung und gibt die Richtung der Verhandlung vor. Das Gute dabei: Es gibt kaum Fragen, über die jemand böse sein könnte. Fragen ist also gleichzeitig rhetorisch nicht nur sehr wirksam, sondern auch weitgehend ungefährlich. Fragen lassen sich als rhetorische Elemente durchaus klassifizieren. Es gibt schwere und leichte „Kaliber". Harmlos sind geschlossene Fragen, auf die der Gesprächspartner nur mit einem Ja oder Nein zu antworten brauch, wie z.B.: „Also wird das Rohr dort unten montiert?“

Offene Fragen zwingen den Verkäufer zu einer ausführlicheren Antwort. Er muss nachdenken und folgt der Richtung, die Sie mit der Frage vorgeben. „Wie wird das Laminat gepflegt?“ Fra-

genreihen „Wie ist denn hier die Dichtung eingebaut - baue ich das Rohr nachher am unteren Ende an?“ sind ebenfalls eher schwach. Sie bieten dem Verkäufer die Möglichkeit, sich die angenehmste Frage auszuwählen.

Hinweis:

Das schwerste Kaliber ist das Wörtchen „Warum". Eine damit begonnene Frage zwingt das Gegenüber fast immer zu einem längeren Ausholen. Eine solche Frage „Warum ist die Montage bei Ihnen nicht im Preis inbegriffen“ eignet sich gut, um bei einem ungünstig verlaufenden Gespräch die Kontrolle wieder zu gewinnen oder auch in schwieriger Verhandlung einfach mal durchzuatmen.

Eine wichtige Regel der Verhandlungsführung ist, zu frühe Festlegungen zu vermeiden. Sie können zum Beispiel durch so genannte fahrlässige Fragen entstehen. Dabei wird der Betroffene zu Antworten oder Festlegungen provoziert, die den eigenen Interessen zuwiderlaufen. Vielleicht ist der Verkäufer am Ende eines längeren Gespräches zu einer Preisreduzierung bereit. Diese Chance wurde verbaut, wenn man ihn gleich zu Beginn der Verhandlung zu einer Festlegung zwingt, von der er später nicht ohne Gesichtsverlust abgehen kann, selbst wenn er dann vielleicht möchte.

Doppelfragen ("Meinen Sie das so oder so?") können genauso schädlich sein, denn sie zwingen den Verhandlungspartner ebenfalls zu einer Festlegung, die man in der Frühphase eines Gespräches vermeiden sollte.

Und was ist, wenn der Verkäufer umgekehrt den Kunden zu einer sehr frühen Festlegung zwingt? „Was wollen sie denn bezahlen?“ Dann kann dieser sich durch geschicktes Antworten alle Türen offen halten. Er erwidert also nicht: „400 €", sondern: „Ich denke, unter 400 € sollte die Ware doch zu bekommen sein. Oder was meinen Sie?“ Eine alternative Antwort wäre: „Mehr als 400 € wollte ich eigentlich nicht ausgeben. Sehen Sie da eine Möglichkeit?"

Hinweis:

Sind Festlegungen entstanden, können diese durch geschicktes „Brücken bauen“ wieder zurückgenommen werden. Das ist aber nicht einfach. Man muss dem Verkäufer in diesem Fall mit sehr viel Fingerspitzengefühl Argumente oder neue Gesichtspunkte anbieten, die es ihm ermöglichen, ein neues Preisangebot zu machen, ohne sein Gesicht zu verlieren.

Eine weitere Regel für erfolgreiches Verhandeln lautet: „Im-

mer fair bleiben". Damit ist weniger gemeint, den Verhandlungspartner nicht anzugreifen oder nicht ausfallend zu werden - was selbstverständlich sein sollte - sondern mit dem eigenen Angebot im Bereich des Machbaren zu bleiben. Es ist schlicht destruktiv, bei einem Preis für eine Küche von 7.000 € dem Verkäufer ein Angebot von 3.500 € zu machen. Nach guter Argumentation und einigem Hin und Her sind aber vielleicht 6.000 € möglich, zuzüglich einiger Zugaben.

Hinweis:

Was gilt als machbar? Das ist von Ware zu Ware verschieden. Über den Daumen gesagt sind Preisreduzierungen von zehn Prozent immer drin, zwanzig Prozent lassen sich mit ein bisschen Mühe erreichen, manchmal mehr. Hierbei kommt es auch auf den Zeitpunkt an. Und dieser Aspekt gehört auch zum schon erwähnten Bereich der Information. So sind im Möbelbereich vor der großen Messe im Januar besonders deutliche Preisreduzierungen möglich - bis zu 50 Prozent - da sich dann viele Auslaufmodelle auf dem Markt befinden und die Händler Platz für neue Waren brauchen.

In schwierigen Verhandlungssituationen kann es hilfreich sein während des Gespräches eine „Auszeit“ zu nehmen, ohne dabei die Verhandlung zu verlassen. Dazu stoppt man in einem winzigen Moment die laufende Szene im Kopf und versucht die Situation von einer übergeordneten Warte aus der Distanz zu betrachten. Helfen kann dabei am Anfang die Visualisierung, auf einen Balkon zu treten und aus der Vogelperspektive die Situation zu sehen. Dabei sollte man sich ganz bewusst fragen „Moment mal: Was passiert jetzt hier im Moment eigentlich?“ Entwickelt sich eine Verhandlung sehr schwierig - zum Beispiel beim Kauf eines Grundstückes - steht es natürlich allen Beteiligten auch in der Realität frei, eine Pause oder Bedenkzeit zu erbitten und sich dabei über den aktuellen Sachstand klar zu werden. Schwierige Momente können in einem Gespräch auch durch Missverständnisse entstehen. Abhilfe: Man fragt Definitionen ab: „Was genau beinhalten die Servicedienstleistungen bei Ihnen?“ Lassen sich Argumente des Verkäufers vorausahnen, widerlegt man sie bereits im Vorweg. „Im Moment ist die Küche ja noch topaktuell. Aber die Firma hat das Nachfolgemodell doch bereits angekündigt. Das wird es dann ja..."

Tipp:
Ein schon angekündigtes Nachfolgemodell sollte immer beim Händler für einen Preisnachlass bei der noch aktuellen Ware sorgen. Gleiches gilt für Vorführware, ganz generell für Produkte, die sich nicht mehr in der Originalverpackung befinden oder schon durch Kundenhände gegangen sind. Der Verweis auf die Konkurrenz - höflich und nicht zu forsch vorgebracht - führt oft ebenfalls zu einem günstigeren Preis. Ein absolut sicherer Tipp sind Beschädigungen oder jedweder Mangel an einer Ware, und sei es auch nur an der Verpackung.

Beispiele:

Ohne große Diskussion, wird in den meisten Geschäften auf Kundenwunsch der Preis gesenkt - in einem Ausmaß, der immer wieder erstaunt. Beispiele: Der Preis für den Bausatz eines Carpor-

tes wurde von 1.074 EUR auf 869 EUR gesenkt, weil die Holzmaserung an einer unwesentlichen Stelle etwas auffällig war, und der Preis einer Außenleuchte fiel auf die bloße Nachfrage hin von 130 auf 102 €. Es musste noch nicht einmal argumentiert werden. Die Lampe wurde lediglich als „ein bisschen zu teuer" empfunden.

Die Beispiele zeigen aber auch: Ohne Nachfrage wird dem Kunden kein günstigerer Preis geboten. Wer aber danach fragt - und die Scheu davor überwindet - ist von dem Ergebnis zuweilen selbst überrascht. Dass es nicht immer funktioniert, sei an dieser Stelle auch erwähnt, eine „Trefferquote" bei jedem dritten Versuch ist aber realistisch. Erst darüber hinaus kommen die erwähnten Verhandlungstechniken zum Einsatz. Und hierbei lassen sich keine feste Regeln für den Verlauf des Gespräches aufstellen. Die genannten Techniken sind dabei als „Werkzeugkasten" zu verstehen und sollten ganz nach Bedarf und Situation flexibel zum Zuge kommen.

Angebotspakete schnüren

Letztendlich wird es in vielen Fällen bei den Verhandlungen nicht nur um den Preis einer Ware oder Dienstleistung gehen, sondern um ein ganzes Paket von Produktbestandteilen. Werden zum Beispiel Badezimmerarmaturen gekauft, ist nicht nur der mögliche Preisnachlass verhandelbar. Einbezogen werden können auch die Garantie, besondere Serviceleistungen, die Bezahlungsmöglichkeit per Kreditkarte, die Anlieferung zu Hause, weitergehender Service und kleinere Zusatzteile. Ein Teil dieser Palette wird ohnehin zum Angebot des Einzelhändlers gehören. Den anderen Teil kann der Kunde zusätzlich ins Gespräch bringen, wenn er zum Beispiel merkt, dass sich beim Preis nicht allzuviel machen lässt.

Jede Verhandlung läuft letztlich immer auf ein Geben und Nehmen und einen auszuhandelnden Kompromiss heraus. Aus je mehr Bestandteilen die Verhandlungsmasse besteht, um so größer ist der Spielraum, sich entgegenzukommen und Vorschläge zu machen. Wichtige Positionen können durch den Verzicht auf unwichtige Leistungen durchgehalten werden und das Schnüren von attraktiven Gegenangeboten zur Kompensation von Ansprüchen, die der Verhandlungspartner aufgeben muss, ist möglich.

Beispiele:

Eine Einbauküche wird im Preis um 30 Prozent reduziert. Dafür muss der Kunde aber auch einige Einbauten selber vornehmen. Ein anderer Kunde erhält eine Einbauküche mit 20 Pro-

zent Reduzierung. Damit fühlt er sich aber noch nicht völlig überzeugt und der Händler setzt noch einen drauf, indem er zusätzlich statt des Standardherdes den mit dem Spezialkochfeld in das Angebot integriert.

Damit sind alle zufrieden. Und das ist nicht ganz unwesentlich. Dann auch wenn es aus Kundensicht Hauptziel ist, durch die Verhandlung beim Einkauf Geld zu sparen, sollte er doch ein wesentliches Nebenziel nie aus den Augen verlieren: Immer ein positives Gesprächsende anstreben. Eine partnerschaftliche Atmosphäre ist die ideale Voraussetzung, um auch in Zukunft in dem Geschäft wieder Prozente zu bekommen.

Verhandlungstaktiken im Umgang mit der Bank

Die genannten Regeln der Verhandlungsführung gelten natürlich auch für Finanzierungsgespräche in der Bank. Wer es probiert, wird überrascht feststellen, dass sich in einem Geldinstitut sogar ganz vorzüglich über die Konditionen eines Kredites feilschen lässt - auch wenn das zuweilen sehr gediegene Ambiente in manchen Banken etwas anderes suggeriert.

Verhandlungsmasse schaffen hierbei neben Zinsen und Gebühren die Finanzierungsbausteine und -elemente, die in den entsprechenden Kapiteln beschrieben wurden. Darüber hinaus können folgende Tipps hilfreich sein:

- Bei Banken und Sparkassen ist prinzipiell alles verhandelbar. Es gibt keine unabänderlichen Größen, auch wenn gelegentlich suggeriert wird, Zinsen und Gebühren stellen solche dar.

Hinweis:

In allen Geldinstituten liegen Zinssenkungen bis zu einem Viertel Prozent im Ermessen des Kreditberaters. Erst darüber hinaus ist die Zustimmung des Vorgesetzten einzuholen.

- Geldinstitute stehen in starkem Wettbewerb miteinander. Der Verweis auf die Konkurrenz und deren Konditionen wirkt oft Wunder.
- Holen Sie grundsätzlich mehrere Angebote ein. Finanzierungsofferten von fünf ganz unterschiedlichen Instituten (Bank, Volksbank, Sparkasse) liefern Ihnen einen guten Überblick - und Argumente für die Verhandlungen mit der Konkurrenz.
- Ein beliebtes Spiel der Finanzberater ist die Argumentation mit dem Faktor Zeit. Fast in jedem Beratungsgespräch wird auf zeitlich begrenzte Sonderaktionen oder den aktuell günstigen Zins verwiesen und darauf, dass „die Konditionen nur

noch wenige Tage gelten“ oder gar schon abgelaufen sind und nur noch durch das Engagement des Beraters zu Gunsten des Kunden gerade eben in Anspruch genommen werden können.

Alles Unsinn: Lassen Sie sich auf keinen Fall unter Zeitdruck setzen. Der Betrag, den Sie durch eine unter Zeitdruck gefällte Fehlentscheidung verlieren, ist wahrscheinlich höher als der angebliche Sonderkonditionsvorteil.

- Ein gutes Argument für einen Zinsnachlass ist ein besonders hohes Eigenkapital. Immerhin ist für die Bank ja auch bei der Finanzierung das Risiko um so geringer, je höher das Eigenkapital ist, das der Kunde einbringen kann. Beim wem also 40 oder 50 Prozent der benötigten Gesamtsumme als Eigenkapital vorliegen, sollte in jedem Fall eine Zinsreduzierung erwarten. Gleiches gilt auch, wenn der Kunde ein besonders hohes - und sicheres - Einkommen vorweisen kann oder zusätzliche Sicherheiten wie ein unbelastetes Grundstück vorhanden sind.

Professionelle Sparhelfer:

Preisagenturen

Über den Preis verhandelt wird vor allem beim Kauf von privat, also zum Beispiel bei dem Erwerb eines Grundstückes, oder im klassischen Einzelhandel, wozu auch der Baumarkt gehört. Zu feilschen ist dabei eine legitime Möglichkeit, Geld zu sparen. Es gibt aber auch noch andere Wege, das eigene Portemonnaie zu schützen. So kann gerade auch für den Bauherrn die Einschaltung einer Preisagentur eine besonders clevere Variante sein, Geld zu sparen. Preisagenturen gibt es mittlerweile überall in der Bundesrepublik. Bei ihnen handelt es sich um Dienstleistungsunternehmen, die im Auftrag eines Kunden in ganz Deutschland - oft auch europaweit - nach dem günstigsten Preis für ein gewünschtes Produkt fahnden. Wird eine entsprechende Ware gefunden, erhält die Preisagentur ein Entgelt, das prozentual an der Ersparnis des Kunden ausgerichtet ist. Da, wer baut, auch viel zu kaufen hat und Preisagenturen dafür bekannt sind, fast alles zu besorgen, lohnt sich die Einschaltung gerade für den Bauherrn.

Bekannte Preisagenturen sind zum Beispiel:

Preisagentur	**Mindestgröße des Auftrages in**	**Telefon**
	€	
Jaus	100	02156/419430
PA	225	02451/959485
Kauf & Spar	250	0251/4840180
Preisfinder	350	0170/2019821

Die Arbeitsweise der Preisagenturen kann sich von Unternehmen zu Unternehmen unterscheiden. Normalerweise macht sich die Agentur auf die Suche nach der gewünschten Ware, nachdem der Kunde die Ware und seine Preisvorstellungen möglichst genau definiert hat. Dabei nennt er den günstigsten Preis, zu dem er

die gewünschte Ware bisher gesehen hat. Die meisten Preisagenturen senden dem Auftraggeber nach erfolgreicher Suche ein Bestellformular zu. Mit diesem Formular ordert der Kunde dann das gewünschte Produkt bei dem Händler, den die Agentur zuvor ausfindig gemacht hat. Da dieses unter seinem Namen geschieht, hat er Anspruch auf alle Garantieleistungen, so wie jeder andere Käufer auch. Die Lieferung erfolgt häufig ins Haus des Kunden. Die Preisagentur wird nun mit einer Provision bezahlt, die sich prozentual an der Ersparnis des Kunden ausrichtet. Basis ist dabei der günstigste Preis, den der Kunde zuvor finden konnte. Ist es nicht möglich, einen solchen zu nennen, wird ein Listenpreis oder auch ein Mittelwert der von der Agentur ermittelten Preise als Grundlage genommen.

Hinweis:

Wer jetzt schnell beschließt, eine Preisagentur einzuschalten sollte allerdings wissen, daß das Honorar an diese auch fällig wird, wenn der Kunde es sich nach Ablauf der Suche anders überlegt und die Ware nicht kauft. Entscheidend für die Honorierung der Agentur ist der Suchauftrag. Hat sie diese Dienstleistung erfolgreich durchgeführt und eine wunschgemäß billige Ware gefunden, hat sie ihre Arbeit getan und erwartet eine entsprechende Bezahlung. Wer eine Preisagentur einschaltet, sollte dieses also nur mit ernsthafter Kaufabsicht tun.

Wer sich nicht sicher ist, ob er später kauft, kann das offen bei der Preisagentur ansprechen. Viele Agenturen vereinbaren für diesen Fall mit dem Kunden im Vorweg eine Pauschalgebühr. Einige Preisagenturen treten dem Kunden gegenüber nicht als Vermittler, sondern als Händler auf. In diesem Fall erfährt der Kunden nicht, von woher die Agentur die Ware bekommen hat. Auch bezüglich Garantie ist dann die Agentur für ihn Ansprechpartner.

Kleines Lexikon der Finanzierungsbegriffe

Abschlussdatum des Bausparvertrages

Das Abschlussdatum eines Bausparvertrages ist unter anderem maßgeblich für das Erreichen der Mindestansparzeit sowie für die Bemessung der Bewertungszahl. Außerdem werden bei Abschluss des Bausparvertrages - also am Abschlussdatum - Abschlussgebühr und Vermittlerkosten fällig.

Abschlussgebühr beim Bausparvertrag

Die Abschlussgebühr des Bausparvertrages wird zum Abschlussdatum fällig. Sie beträgt in der Regel rund 1 bis 1,6 Prozent der Bausparsumme. Die Verrechnung erfolgt entweder mit den ersten Sparraten oder der Bausparer bezahlt sie separat.

Abtretung

Eine Abtretung ist die Übertragung einer Forderung vom bisherigen Gläubiger auf einen neuen Gläubiger. Sie wird auch als Zession bezeichnet. Der ehemalige Gläubiger ist der Zedent, der neue Gläubiger der Zessionar. Die Abtretung bedarf eines Vertrages, aber nicht der Einwilligung oder Mitwirkung des Schuldners. Nach der Abtretung tritt der neue Gläubiger an die Stelle des alten und übernimmt dessen Rechte und Pflichten. Wird eine Forderung abgetreten, gehen auch daran geknüpfte Grundpfandrechte auf den neuen Gläubiger über, wobei die erneute kostspielige Eintragung ins Grundbuch unterbleiben kann. Auch die Rechte aus einem Bausparvertrag oder einer Lebensversicherung können abgetreten werden und so als Sicherheit für einen Kredit dienen.

Annuität

Wer ein Darlehn aufnimmt, muss anschließend an das Kreditinstitut regelmäßige Raten zahlen. Diese setzen sich aus Tilgung und Zinsen zusammen. Diese Raten werden als Annuität bezeichnet. Normalerweise hat die Annuität immer die gleiche Höhe. Innerhalb der Rate verändern sich aber Zins- und Tilgungsanteil. In der Regel fällt der Zinsanteil, die Tilgung steigt.

Ansparkredit

Wird ein Bausparvertrag im Rahmen einer Bausparsofortfinanzierung auf einen Schlag angespart, geschieht dieses sehr häufig mit einem Kredit. Dieser wird dann als Ansparkredit bezeichnet.

Ansparsumme

Bei der Ansparsumme handelt es sich um das Mindestsparguthaben, das ein Bausparer ansammeln muss, um Anspruch auf die Bausparsumme zu haben. Zuvor muss er die Zuteilungszeit erreicht haben. Üblicherweise liegt bei einem Bausparvertrag die Ansparsumme bei 40 Prozent der Bausparsumme.

Auszahlungsbetrag

Der Auszahlungsbetrag stellt die Summe dar, die von einem aufgenommenen Kredit tatsächlich an den Kreditnehmer ausgezahlt wird. Das ist sehr häufig nicht der eigentliche Finanzierungsbetrag, da davon noch Kosten und Gebühren abgezogen werden. Beträgt der Finanzierungsbetrag 150.000 €, kann der Auszahlungsbetrag 140.000 € betragen. Die Differenz gilt es im Vorweg einer Finanzierung einzuplanen. Sonst entstehen überraschende - und teure - Finanzierungslücken.

Bauspardarlehn

Das Darlehn, auf das der Bauherr nach Zuteilung des Bausparvertrages Anspruch hat. Es handelt es sich um den Differenzbetrag zwischen Bausparsumme und Bausparguthaben.

Bausparguthaben

Das Guthaben auf einem Bausparvertrag. In der Regel ergibt es sich aus den Regelsparbeiträgen, Zinsen und Sonderzahlungen. Es vermindert sich um Kosten, die der Bausparvertrag verursacht.

Bausparsumme

Betrag, über den der Bausparvertrag abgeschlossen wird. Er setzt sich aus Bausparguthaben und Bauspardarlehn zusammen.

Beleihungswert

Der Beleihungswert einer Immobilie liegt normalerweise unterhalb des Verkehrswertes und ist zwischen 60 und 80 Prozent angesiedelt. Diese Summe ist es, die das Kreditinstitut als Sicherheit für die Finanzierung zugrunde legt. Die Differenz zum Verkehrswert ergibt sich daraus, dass eine Immobilie während einer Zwangsversteigerung nur sehr selten den Verkehrswert erreicht. Die Beleihungsgrenze liegt noch unterhalb des Beleihungswertes und wird unternehmensintern festgelegt. Sie kann zum Beispiel 80 Prozent des Beleihungswertes ausmachen.

Bereitstellungszinsen

Wird ein Kredit vereinbart, aber vom Kreditnehmer nicht abgerufen, fallen Bereitstellungszinsen an. Dabei handelt es sich um Provisionen, die den Aufwand der Bereitstellung des Geldes vor seiner Auszahlung abgelten. Da nun normalerweise bei einem Kredit schon einmal ein paar Tage vor Inanspruchnahme vergehen können, ist es üblich, einen Zeitraum zu vereinbaren, in dem keine Bereitstellungszinsen anfallen. Eine denkbare Spanne sind hierbei ein Maximum von 60 Tagen nach Vertragsabschluss.

Bewertungsstichtag

Ein bedeutsamer Faktor für die Zuteilung eines Bausparvertrages ist die Bewertungszahl. Diese wird nicht zu beliebigen Zeitpunkten ermittelt, sondern zu feststehenden Bewertungsstichtagen.

Bewertungszahl

Die Zuteilung der Bausparsumme erfolgt, wenn zwei Bedingungen erfüllt sind. Dazu gehört zunächst das Erreichen der Ansparsumme. Daneben muss der Sparer aber auch eine Bewerbungszahl erreicht haben. Diese wird von Bausparkasse zu Bausparkasse unterschiedlich vergeben. Sie wächst mit zunehmender Dauer des Bausparverhältnisses.

Bonität

Die Kreditwürdigkeit eines Darlehnsnehmers. Das Kreditinstitut prüft die Bonität eines Kunden, bevor es einen Kredit vergibt. Wichtige Größen bei der Beurteilung sind das Einkommen und Verbindlichkeiten des Interessenten.

Bürgschaft

Eine Bürgschaft kann als Sicherheit für einen Kredit dienen. Dabei erklärt eine dritte Person - der Bürge - gegenüber dem Gläubiger, dass er für die Verbindlichkeiten eines Schuldners einsteht, wenn dieser seinen Verpflichtungen nicht mehr nachkommt.

Darlehn

Ein Darlehn ist ein Kredit, also Geld - auch Kapital genannt - das eine Person oder ein Unternehmen wie ein Geldinstitut einem anderen überlässt. Als Gegenleistung dafür muss der Schuldner - derjenige, dem das Geld geliehen wird - Zinsen zahlen. Sind Kredite an das Grundbuch geknüpft, wird häufig von Ia- und Ib-Darlehn gesprochen. Von einem Ia-Darlehn ist die Rede, wenn sich die Höhe des Kredites innerhalb der Grenze von bis zu 60 Prozent des Beleihungswertes bewegt. Dann erfolgt der Eintrag des Darlehns an der ersten Stelle der III. Abteilung des Grundbuches. Ib-Darlehn werden an nachrangiger Position in der III. Abteilung eingetragen. In der Höhe bewegen sie sich zwischen 60 und 90 Prozent des Beleihungswertes.

Disagio

Bei dem Disagio - häufig auch Damnum genannt - handelt es sich um einen Abschlag, den die Bank bei Ausgabe eines Kredites vom Nominalbetrag vornimmt. Der Kreditnehmer muss Zins und Tilgung für den vollen Darlehnsbetrag zahlen, erhält aber nur eine geringere Summe ausgezahlt. Das Disagio stellt im Grunde eine Zinsvorauszahlung an die Bank dar. Im Gegenzug ist der nominale Zinssatz niedriger als bei einem Darlehn ohne Disagio.

Effektivzins

Im Gegensatz zum Nominalzins gibt der Effektivzins Auskunft über die Höhe der tatsächlichen Verzinsung. In die Berechnung fließen sämtliche Kosten wie der Nominalzins, aber auch Bearbeitungsgebühren mit ein. Diese Kosten, in Bezug zum tatsächlich aufgenommenen Kredit, also dem Kreditbetrag abzüglich Disagio, gesetzt, ergeben den effektiven Jahreszins. Der effektive Jahreszins ermöglicht eher als der Nominalzins eine Vergleichbarkeit der wirklichen Kosten eines Kredites. Beim Vergleich sollte man aber bedenken, dass auch beim effektiven Jahreszins einzelne Kostengruppen wie zum Beispiel Bereitstellungszinsen noch nicht berücksichtigt sind. Diese müssen gesondert verglichen werden.

Erhöhung der Bausparsumme

Die Bausparsumme eines Bausparvertrages kann jederzeit erhöht werden. Nach einer Erhöhung wird die Zuteilung mit einer einjährigen Sperrfrist versehen. Die Bewertungszahl sinkt. Sie wird im Verhältnis zwischen der alten und der neuen Summe angepasst. Genau wie eine Erhöhung ist auch eine Herabsetzung der Bausparsumme jederzeit möglich.

Finanzierungsbetrag

Der Finanzierungsbetrag ist der Betrag, der im Kreditvertrag vereinbart wird. Er setzt sich aus dem Auszahlungsbetrag, dem Disagio, der Darlehnsgebühr und den sonstigen Kosten zusammen.

Forderung

Verleiht jemand Geld an einen anderen, wird die entsprechende Summe als Forderung bezeichnet. Wenn die Bank ein Darlehn an einen Bauherrn vergibt, hat sie gegenüber diesem eine Forderung. Aus Sicht des Bauherrn ist dieselbe Summe eine Verbindlichkeit.

Gläubiger

Wer Geld verleiht ist ein Gläubiger. Gegenüber dem kreditnehmenden Bauherrn tritt die Bank als Gläubiger auf.

Grundpfandrecht

Grundpfandrechte sind Rechte an Grundstücken, die deren Eigentümer zur Duldung einer Zwangsvollstreckung verpflichten. Wesentliche Grundpfandrechte sind die Hypothek und die Grundschuld.

Grundschuld

Eine Grundschuld wird in der Regel zur Absicherung eines Darlehns bestellt. Sie ist ein Grundpfandrecht und wie die Hypothek eine Sicherheit, die einem Dritten aus dem Grundstück gewährt wird. Im Gegensatz zur Hypothek ist die Grundschuld in ihrem Bestand von der gesicherten Forderung unabhängig. Ein Beispiel: Eine Bank finanziert ein Haus. Dafür lässt sich das Geldinstitut zur Sicherheit eine Hypothek in das Grundbuch eintragen. Ist der Kredit abbezahlt, erlischt die Hypothek. Kommt der Hauseigentümer seinen Abzahlungsverpflichtungen nicht mehr nach, kann die Bank das Haus zwangsversteigern lassen. Alternativ hat der Hauseigentümer die Möglichkeit, der Bank auch eine Grundschuld als Sicherheit anzubieten. Auch hierbei besteht für das Kreditunternehmen die Möglichkeit, im Fall der Fälle eine Zwangsversteigerung anzuordnen. Ist ein durch eine Grundschuld abgesicherter Kredit aber abbezahlt, erlischt diese nicht, sondern bleibt als potentieller Beleihungswert der Immobilie weiter erhalten und kann später als Sicherheit für ein neues Darlehn verwandt werden.

Guthabenzinssatz

Zinssatz, der auf das Guthaben eines Bausparvertrages eingeräumt wird. Die Höhe des Guthabenzinses ist maßgeblich für die Höhe des späteren Darlehnszinses. Eine typische Kombination stellt ein Guthabenzinssatz von 2,5 bis 3 Prozent dar, dem ein Darlehnszinssatz von 4,5 bis 5 Prozent gegenübersteht.

Hypothek

Die Hypothek gehört zu den Grundpfandrechten. Eine Hypothek ist wie die Grundschuld eine Sicherheit, die einem Dritten aus dem Grundstück gewährt wird. Sie wird in der Regel zur Absicherung eines Darlehns bestellt. Im Gegensatz zur Grundschuld ist die Hypothek in ihrem Bestand von der gesicherte Forderung abhängig. Soll ein Haus durch einen Kredit von einer Bank finanziert werden, kann sich das Geldinstitut zur Sicherheit eine Hypothek im Grundbuch eintragen lassen. Ist der Kredit abbezahlt, erlischt die Hypothek. Eine Grundschuld bliebe weiter als potentieller Beleihungswert bestehen. Kommt der Schuldner seinen Zahlungsverpflichtungen aus dem Darlehn nicht nach, kann die Bank sein Haus zwangsversteigern lassen. Hypotheken lassen sich in verschiedene Arten unterteilen. Üblich und am

häufigsten vorkommend ist die Verkehrshypothek. Bei dieser muss der Gläubiger die Höhe seiner Forderung nicht nachweisen, wenn er sein Pfandrecht geltend machen will. Der Schuldner trägt die Beweislast. Bestätigt das Grundbuchamt den Grundbucheintrag durch Ausstellung einer Urkunde, den Hypothekenbrief, den der Gläubiger erhält, handelt es sich um eine Briefhypothek. Dieser Hypothekenbrief kann schriftlich abgetreten werden, ohne dass dazu eine Grundbucheintragung nötig ist. Bei der Buchhypothek wird nur ein Eintrag im Grundbuch vorgenommen. Der Gläubiger erhält keine Urkunde über sein Pfandrecht. Eine Abtretung der Hypothek bedarf einer Grundbuchumschreibung, die vom Gläubiger notariell bewilligt werden muss. Bei einer Sicherungshypothek hat der Gläubiger die Höhe seiner Forderung nachzuweisen, wenn er sein Pfandrecht geltend machen will. Der Eintrag im Grundbuch reicht in diesem Fall nicht aus. Die Sicherungshypothek stellt immer eine Buchhypothek dar.

Hypothekenkredit

Der Hypothekenkredit ist ein Darlehn, das durch eine Hypothek abgesichert wird. Im normalen Sprachgebrauch spricht man auch von einem Hypothekenkredit, wenn als Sicherung eine Grundschuld dient.

Kapital

Der eigentliche Betrag eines Kredites, der der Bank geschuldet wird. Auf das Kapital werden die Zinsen berechnet. Es verringert sich durch die Tilgung.

Kreditarten

Es gibt grundsätzlich kurz- und langfristige Kredite. Kurzfristige Kredite haben üblicherweise eine Laufzeit von bis zu vier Jahren, langfristige Kredite eine längere.

Mindest-Bewertungszahl

Neben dem Mindestsparguthaben ist bei Bausparverträgen die Mindest-Bewertungszahl eine weitere Voraussetzung, damit es zur Zuteilung des Bauspardarlehns kommt. Hat der Bausparer ein Mindestsparguthaben erreicht und erfüllt gleichzeitig eine Mindestsparzeit, wird ihm nicht das Darlehn ausgezahlt, solange nicht die Mindest-Bewertungszahl vorliegt. Steht hier der entsprechende Wert noch aus, erwirbt der Bausparer zunächst nur eine Zuteilungsanwartschaft.

Mindest-Sparguthaben

Der Betrag - meist 40 Prozent der Bausparsumme - den der Bausparer ansparen muss, um eine der Voraussetzungen für die Zuteilung des Bauspar-Darlehns zu erfüllen.

Nebenkosten

Bei der Finanzierung eines Hauses werden unter den Nebenkosten alle zusätzlich anfallenden Beträge verstanden. Dazu gehören zum Beispiel Notarkosten, Gebühren für das Grundbuchamt und Maklerprovisionen. In der Regel erreichen die Nebenkosten eine Höhe von 4 bis 10 Prozent vom Kauf- oder Herstellungspreis. Diese Beträge dürfen bei der Finanzierungsplanung nicht vergessen werden. Ansonsten ergeben sich Finanzierungslücken.

Nettokredit

Bei Aufnahme eines Darlehns steht dem Schuldner in der Regel nicht die ganze Kreditsumme zur Verfügung. Das, was der Bauherr erhält, ist um das Disagio, die Darlehnsgebühr und andere Kosten vermindert. Der so verminderte Betrag, stellt den Nettokredit dar. Die Höhe des Nettokredites muss im Kreditvertrag ausgewiesen sein. Das schreibt das Verbraucherkreditgesetz vor.

Nominalzinssatz

Der Zinssatz, mit dem das Kreditinstitut die anfallenden Zinsen für das Darlehn berechnet. Die Höhe des Nominalzinses ist eine entscheidende, aber nicht die einzige Größe zur Bestimmung der Kreditkosten. Dazu kommen zum Beispiel noch Bearbeitungsgebühren. Außerdem hängt die Höhe der Nominalzinsen auch von der Größe des Disagios ab. Deshalb ist der Nominalzins für den Vergleich verschiedener Kreditangebote nicht geeignet. Dieses leistet eher der Effektivzins.

Nominalbetrag

Schuldbetrag, nach dem Zinsen, Tilgung und Gebühren eines Kredites berechnet werden. Der Auszahlungsbetrag ist geringer, wenn Bearbeitungsgebühren und ein Disagio abgezogen werden.

Notaranderkonto

Ein Konto. Ein Notar führt die Geschäfte in eigenem Namen und mit eigener Verfügungsgewalt. Er tut das aber für einen Dritten. Es kommt zum Beispiel bei Grundstückskäufen zum Einsatz. Das Konto dient dann dazu, eine Kaufpreiszahlung für den Verkäufer zwar zu leisten, aber vor dessen Zugriff bis zum Eigentumsübergang zu schützen.

Regelsparbetrag

Die Beiträge, die der Bausparer in der Ansparphase des Bausparvertrages leistet. Die Höhe ist in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Bausparkassen festgelegt. Sie beläuft sich auf mindestens 2,5 und höchstens 12 Prozent von der Bausparsumme pro Jahr. Möglicher Standardsatz sind 0,4 Prozent der Bausparsumme pro Monat. Die Regelsparbeträge kön-

nen auch um einen festgelegten Prozentsatz oder um einen festen Betrag jährlich steigen.

Schufa

Abkürzung für die Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung. Die Schufa ist eine Gemeinschaftseinrichtung der Kreditwirtschaft. Sie sammelt Informationen über Kreditnehmer. Möchte ein Bankkunde einen Kredit erhalten, wird die Bank zuvor eine Auskunft bei der Schufa einholen. Damit das möglich ist, verlangen die Kreditinstitute vor Abschluss eines Darlehnsvertrages die Unterzeichnung der Schufa-Klausel, mit der sie dann die entsprechenden Auskünfte einholen können.

Schuldner

Derjenige, der sich Geld von einem anderen geliehen hat, wird als Schuldner bezeichnet. Gegenüber der darlehngebenden Bank ist der Bauherr Schuldner.

Sicherheiten

Wer ein Darlehn bei einem Kreditinstitut aufnimmt, muss diesem dafür Sicherheiten bieten. Kommt der Schuldner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nach, kann der Gläubiger seine noch ausstehende Forderung durch die ihm eingeräumten Sicherheiten decken. Bei der Finanzierung eines Hausbaus oder dem Kauf einer Immobilie dienen in erster Linie Grundschulden und Hypotheken als Sicherheiten. Kommt der Schuldner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nach, berechtigen diese Sicherheiten den Kreditgeber dazu, das Haus zwangsversteigern zu lassen. Weitere Sicherheiten sind die Abtretung von Bausparverträgen oder Lebensversicherungen, Bürgschaften sowie die Mithaftung von Ehepartnern.

Sicherheitsabschlag

Der Beleihungswert einer Immobilie entspricht nicht ihrem Verkehrswert. Das Kreditinstitut kalkuliert den Beleihungswert niedriger, da es im Fall einer Zwangsversteigerung sehr wahrscheinlich nicht den Verkehrswert realisieren könnte. Die Differenz vom Verkehrswert zum Beleihungswert ist der Sicherheitsabschlag.

Sondertilgung

Damit wird eine vorzeitige, teilweise oder vollständige Rückzahlung eines Kredites bezeichnet. Das ist bei Bausparkassen in der Regel relativ problemlos möglich. Bei Krediten mit einer festen Zinsbindung - zum Beispiel über 10 Jahre - wird dem Kunden oft eine Vorfälligkeitsentschädigung in Rechnung gestellt. Unter dem Strich lohnt sich dann häufig eine Sondertilgung nicht. Wer einen Kredit in Anspruch nimmt und sich gleichzeitig die Mög-

lichkeit einer Sondertilgung offen halten will, weil zum Beispiel eine Erbschaft möglich ist oder Zahlungen aus der Eigenheimzulage auf diese Weise in die Finanzierung eingebaut werden sollen, muss sich frühzeitig nach einer Vorfälligkeitsentschädigung erkundigen und gegebenenfalls die Möglichkeit entsprechender Sondertilgungen ausdrücklich im Vertrag vereinbaren.

Teilbausparsumme

Gelegentlich besteht die Möglichkeit, einen Bausparvertrag in Teilverträge zu zerlegen. Das ist dann sinnvoll, wenn der Bausparer früher als geplant bauen will, der Bausparvertrag aber noch nicht die Zuteilungsreife erlangt hat. In diesem Fall wird die ursprüngliche Bausparsumme in Teilsummen zerlegt, wobei eine Teilsumme kurzfristig zugeteilt werden kann.

Tilgung

Die Tilgung ist die Rückzahlung eines Darlehns. Die Rate oder Annuität, die der Bauherr für seinen Kredit monatlich abzuzahlen hat, ist nicht mit der Tilgung gleichzusetzen. Sie setzt sich aus Tilgung und Zinsen zusammen. Normalerweise nimmt der Tilgungsanteil innerhalb der Ratenzahlungen mit der Zeit zu, der Zinsanteil sinkt. Das liegt daran, dass das Kapital im Laufe der Zeit sinkt. Da es als Berechnungsbasis für die Zinsen dient, fällt der Zinsanteil entsprechend. Die dadurch entstehende Lücke innerhalb der fest definierten Rate wird von einer wachsenden Tilgung ausgefüllt. Ganz anders ist das bei Festkrediten. Hier bestehen die monatlichen Raten nur aus Zinszahlungen. Die Tilgung erfolgt in einer Zahlung am Laufzeitende des Kredites.

Tilgungsbeitrag

Der Tilgungsbeitrag ist die monatlich an die Bausparkasse zu leistende Zahlung, die dazu dient, ein Bauspardarlehn zurückzuzahlen - vergleichbar der Annuität bei eines Darlehns.

Überschussbeteiligung

Ein Begriff aus dem Versicherungswesen. Die von dem Versicherungsunternehmen zu entrichtenden Erträge für eine Kapitallebensversicherung setzen sich aus einer Verzinsung der eingezahlten Beiträge und einer Überschussbeteiligung zusammen. Dabei handelt es sich um den Betrag, den die Versicherung aus den Überschüssen bei der Kalkulation der Versicherungsbeiträge erzielt und an die Versicherungsnehmer auszahlt. Häufig werden die Versicherungsbeiträge bereits im Vorfeld um die voraussichtlichen Überschussanteile gekürzt.

Variabler Zinssatz

Bei einem variablen Zinssatz passt sich die Zinshöhe den Veränderungen am Kreditmarkt an. Variable Zinsen sind das Ge-

genteil von festgeschriebenen Zinsen. Ein Darlehn mit variablen Zinsen kann immer unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten gekündigt werden. Sind die Zinsen dagegen für einen bestimmten Zeitraum festgeschrieben, ist ein vorzeitiger Ausstieg kaum möglich, ohne dass eine Vorfälligkeitsentschädigung anfällt.

Verbindlichkeit

Der Schuldner hat sich von einer Bank Geld geliehen. Dieses Geld wird als Verbindlichkeit bezeichnet.

Verkehrswert

Beim Verkehrswert handelt es sich um den Preis, der für eine Immobilie beim Verkauf auf dem freien Markt erzielt werden kann. Wird der Verkehrswert festgelegt, fließen in die Bewertung auch die allgemeine Lage auf dem Immobilienmarkt, die Lage des Grundstückes und eine Vielzahl weiterer Gesichtspunkte mit ein.

Vorfälligkeitsentschädigung

Wer einen Kredit ganz oder teilweise vorzeitig zurückbezahlt, muss häufig an die Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen. Diese wird nicht selten von den Banken zu hoch angesetzt, wie Gerichte gerade in jüngster Zeit festgestellt haben. Natürlich kann die Möglichkeit von Sondertilgungen auch schon beim Abschluss eines Kreditvertrages in diesem berücksichtigt werden. Dann kommt auf den Kreditnehmer keine Vorfälligkeitsentschädigung zu.

Zielbewertungszahl

Zahl, die ein Bausparvertrag zu einem bestimmten Stichtag mindestens erreicht haben muss, um in der kommenden Zuteilungsperiode ausgezahlt zu werden.

Zinsfestschreibung

Einen festgeschriebenen Zinssatz darf das Kreditinstitut während der vereinbarten Laufzeit nicht verändern. Der Kreditnehmer kann währenddessen keine Sondertilgungen leisten, es sei denn, sie sind ausdrücklich im Kreditvertrag vorgesehen.

Zuteilung

Die Auszahlung der Bausparsumme wird als Zuteilung bezeichnet.

Zwischenfinanzierung

Wird ein Bauspardarlehn benötigt, bevor der Bausparvertrag zugeteilt ist, kann mit Hilfe einer Zwischenfinanzierung die Finanzierungslücke geschlossen werden. Dazu nimmt der Kunde ein tilgungsfreies Darlehn in Höhe der Bausparsumme auf. Sobald der Bausparvertrag zugeteilt ist, wird dieser Zwischenkredit durch die Bausparsumme abgelöst.

Stichwortverzeichnis

Abnahme 148, 150
Abnahmeprotokoll 148
Abschlagszahlung 107
Abschlussdatum 169
Abschlussgebühr 39, 169
Abtretung 169
Änderungswünsche 100
Annuität 169
Annuitätendarlehn 24
Ansparkredit 170
Ansparsumme 170
Anspartechnik 18
Architekt als Planer 93
Architekt (Zusammenarbeit) 108
Architektenhonorar 111, 116
Auftragsvergabe 145
Ausbauhaus 96
Auszahlungsbetrag 170

Bankbürgschaft 106
Bankdarlehn 22
Basiszins 23
Bauantrag 120
Bauaufsichtsbehörde 120
Bauausführung 130
Baubehörde 120
Baugenehmigung 120
Bauherrenhaftpflicht-versicherung 151
Baukosten 141
Bauland (Gemeinde) 71
Baulastenverzeichnis 71
Baumanagement 143
Baumaterial 131
Bausatzhaus 97
Bauspardarlehn 170
Bausparfinanzierung 36
Bausparguthaben 170
Bausparprämie 43
Bausparsumme 39, 170
Bauspar-vertrag 37, 39, 50, 170
Baustellen-einrichtungsplan 144
Bautagebuch 144
Bautechnik 134
Bauwesenversicherung 152
Bauzeitenplan 143
Bearbeitungsgebühren 23
Bebauungsplan 72, 76
Bedingungsanpassung 23
Beleihungswert 170
Bereitstellungs-zinsen 23, 33, 171
Beurkundung 89
Bewertungsstichtag 171
Bewertungszahl 41, 171
BGB Bürgerliches Gesetzbuch 147
Bodenbeschaffenheit 67, 92
Bonität 171
Budget 19
Bürgschaft 171

Darlehn 22, 171
DIN (277/283) 99
Disagio 172

Effektivzins 23, 31, 172
Eigenheimzulage 54
Eigenkapital 20
Eigenleistungen 98
Einkommensgrenzen 63
Erbbaurecht 84
Erbbauzins 85
Erschließung 68

Fertighaus 97
Festpreis 101
Finanzierungs-
bestätigung 106
Fixkosten 13, 19
Fördermittel 54, 61
Förderungs-
möglichkeiten 54, 61
Forderung 172

Gemeindegrundstücke 71
Geschossflächenzahl 73
Gläubiger 172
Grundbesitzer-Haftpflicht-
versicherung 152
Grundbuch 69, 93
Grundflächenzahl 72
Grundpfandrecht 70, 173
Grundriss 123
Grundschuld 173
Grundstückskauf 65
Guthabenzinsen 40, 173

Haftpflichtversicherung 152
Haushaltsführung 12
Haushaltsplanung 13
Hausratversicherung 154
Haustechnik 130
Haustypen 93
Heizung 134
HOAI 110
Honorar (Architekt) 116
Honorarzonen 115
Hypothek 70, 173
Hypothekenkredit 174
Immobilienmakler 74

Kapital 174
Kapital-
Lebensversicherung 52
Kauf (Grundstück) 65, 140
Keller 138
KfW Kreditanstalt 60
Kostenerfassung 15
Kredit 22
Kreditarten 174
Kreditgebühren 33

Lebensunterhalt 16
Leistungsbeschreibung 101
Leitungsrecht 69
Lebensversicherung 52

Mängel 108, 149
Makler 74
Mindest-
Bewertungszahl 174
Mindest-Sparguthaben 174
Muskelhypothek 20

Nachbarschaftshilfe 151
Nachbesserung 149
Nebenkosten 33, 175
Nettokredit 175
Nießbrauchrecht 69
Nominalbetrag 175
Nominalzins 23, 175
Notar 89
Notaranderkonto 175

Objektverbrauch 58

Passivhäuser 61
Planungsvarianten 93
Preisagenturen 168
Preiserhöhung 106
Preisverhandlungen 158

Räume im Haus 124
RDM (Makler) 80
Rechtsschutz-
versicherung 157
Regelsparbetrag 175
Rentenschuld 70
Rohbauhaus 97
Rückzahlung 44

Schufa 176
Schuldner 176
Schwarzarbeit 151
Selbstbau 98
Sicherheiten 43, 176
Sicherheitsabschlag 176
Solaranlagen 59
Sondertilgung 32, 45, 176
Sparmöglichkeiten 9
Steuerstrategie 57

Teilsparsumme 177
Tilgung 24, 177
TÜV 104
Typenhäuser 94

Überschussbeteiligung 177
Umlagekosten 16

Variable Kosten 15
Variabler Zinssatz 177
VDM (Makler) 80
Verbindlichkeit 178
Verhandlungs-
techniken 158
Verkehrswert 178
Versicherungen 152
VOB Verdingungs-
ordnung für
Bauleistungen 147
Vorfälligkeits-
entschädigung 178
Vorfinanzierung 46
Vorkaufsrecht 70
Vorkosten absetzen 59

Wegerecht 69
Wertpapiere 22
Wohnfläche
(Abweichung) 99
Wohngebäude-
versicherung 153
Wohnrecht 69

Zeichen und Symbole 72
Zielbewertungszahl 178
Zins 23
Zinsbindung 30
Zinssatz 49, 178
Zinsfestschreibung 30, 178
Zuteilung 40, 178
Zwischen-
finanzierung 47, 178

Richtig sparen beim Bauen bedeutet nicht nur auf der eigenen Baustelle mitzumachen. Sparen von fünfstelligen Beträgen schon bei Übernahme leichterer Arbeit und bis zu sechsstelligen Beträgen bei hohen Selbstbauanteilen ist realistisch, aber mit viel Mühe verbunden. Vergleichsweise einfacher lässt es sich auch auf anderen Wegen sparen. Beachtliche fünfstellige Beträge beispielsweise bei der Finanzierung des Hauses, beim Grundstückskauf, bei der Planung, bei der Wahl der Bausysteme, durch geschicktes Baumanagement und überlegte Verhandlungstaktik.

Kurz: durch clevere Nutzung der Informationen, Tricks und Kniffe, wie sie in diesem Ratgeber in leicht verständlicher und anwendungsgerechter Form aktuell vermittelt werden! Für jeden Bauherrn, ob er selbst bauen oder bauen lassen will, und für jeden Käufer oder Sanierer von Wohneigentum.

ISBN 3-89367-102-1

www.blottner.de