

## Der Traum vom eigenen Haus

Was Bauherren beachten sollten, damit das Traumhaus nicht zum Alptraum wird

Der größte Traum und eine der größten Investitionen im Leben ist meist der Kauf oder Bau eines eigenen Hauses. Selten können die Bauherren dabei aus dem Vollen schöpfen, deshalb gilt für die meisten Bauherren, sich auf das finanziell Machbare zu beschränken, damit der Traum vom Eigenheim nicht zum Alptraum wird. Mitunter erweist sich ein rigoroser Spardrang aber als Bumerang – und sie zahlen am Ende für Nachbesserungen das, was sie zuvor vermeintlich eingespart hatten. Woran sollten Hausbauer also denken, um böse Überraschungen bestmöglich auszuschließen?

### Der Generalunternehmer – Einer für alle(s)

Man vertraut sich einem Hausanbieter, Bauträger oder Generalunternehmer an, der schlüsselfertig baut. Damit hat der Bauherr lediglich einen verantwortlichen Vertrags- und Ansprechpartner während der Bauzeit und in der Gewährleistungszeit. Die Verhandlungen mit vielen verschiedenen Firmen für die unterschiedlichen Bauleistungen erübrigen sich für ihn. Ein klarer Vorteil. Der allerdings mitunter zum Supergau werden kann. Zum Beispiel, wenn der Generalunternehmer – statt schlüsselfertig abzuliefern – zuvor in die Insolvenz schlittert.

**TIPP:** Prüfen Sie auf jeden Fall die Zuverlässigkeit, Bonität und Qualität Ihres Anbieters im Vorfeld.

### Der Architekt – Mittelsmann für Planung und Ablauf

Man plant sein Haus individuell mit einem Architekten. Dieser schreibt dann die einzelnen Bauleistungen aus und übernimmt (als Vertreter) die Bauleitung. Der Bauherr muss dann alle am Bau beteiligten Firmen einzeln beauftragen. Damit minimiert man erheblich das Risiko bei Insolvenzen. Nachteil ist allerdings, dass die Bauherren meist keine Festpreisgarantie zugesichert bekommen, mit der sie als feste Größe ihre Finanzierung planen könnten. Auch sind sie nach der Fertigstellung bei auftretenden Mängeln in der Regel auf sich allein gestellt – bei vielen Gewährleistungspartnern ein aufwendiges Unterfangen.

**TIPP:** Planen Sie finanzielle Puffer für unvorhergesehene Kosten der Einzelgewerke mit ein.

### Der Hausbau-Makler – Hausanbieter und Bauherren – Vertreter in Personalunion

Man nutzt die Dienste eines Hausbau-Maklers, der ein bauherrenfreund-

liches, juristisch abgesichertes Hausbaukonzept anbietet. Das Konzept beinhaltet die Planung mit einem Architekten inklusive Qualitäts- und Sicherheitspaket, das den Bauherren auch vor Insolvenzen und zusätzlichen Mehrkosten durch Preisüberschreitungen bewahrt. Nachteil ist: das verfahrenstechnisch aufwendige Qualitäts- und Sicherheitskonzept erfordert ein umfangreicheres Vertragswerk.

**TIPP:** Lassen Sie sich im Vorfeld die Kosten der Einzelgewerke offen legen, um gemeinsam mit dem Architekten zu erkennen, ob und wo und in welchem Umfang Sie durch Eigenleistung oder der Wahl anderer Materialien oder Firmen Kosten sparen können.

Intelligente Planung schützt vor bösen Überraschungen. Mit der Entscheidung, wer mit dem Bau eines Hauses beauftragt wird, ist oft auch schon die Frage nach der Bauart beantwortet. Aber ganz gleich, ob der Bauherr nur einen Rohbau oder die schlüsselfertige Erstellung des Hauses wünscht, ob es sich um ein Typenhaus oder eine freie Architektenplanung handeln soll – alle Varianten sollten immer wesentliche Elemente zur Absicherung der Bauherren enthalten. Dazu zählen:

### Noch einige Spartipps für den Hausbau

- Lassen Sie sich Zeit bei der Planung (spätere Änderungen während der Bauausführung kosten erheblich mehr Geld).
- Vereinbaren Sie Skontoziehung.
- Wählen Sie günstigere aber qualitativ gleichwertige Baustoffen.
- Setzen Sie auf einen kompakten Baukörper (das spart u.a. Heizkosten).
- Intelligente Grundrissplanung (gleicher Wohnkomfort bei weniger m<sup>2</sup>)
- Hauswirtschaftsraum statt Keller (vor allem bei schwierigen Bodenverhältnissen)
- Setzen Sie auf Standardmaße statt Sonderanfertigungen.
- Carport oder Stellplatz statt Garage
- Kleineres Grundstück spart doppelt – in der Anschaffung und bei der Grunderwerbsteuer.

### FACHAUTORIN



Katrin Oberenzer  
Qualitätsmanagement Beauftragte

welcher Bauherren-Typ man ist, ist eher die eine oder die andere Variante passend. Inklusive aller Vor- und Nachteile.

- Absicherung im Insolvenzfall bei der Baufirma (vertraglich, verfahrenstechnisch und finanziell),
- Festpreisgarantie,
- Bauzeitgarantie mit Vereinbarung einer Konventionalstrafe um bei evt. Verzug Mehrkosten für Mietzahlungen etc. auszugleichen,
- Baubegleitung durch unabhängige Bauleiter (Interessenvertreter des Bauherren)
- zusätzliches Bau-Controlling durch Sachverständige, insbesondere bei den
- Zahlung in kleinen Teilraten und nur bei deklarierter Mängelfreiheit,
- Ausreichende Sicherheitseinbehalte

Der Bauherr sollte darauf achten, dass der Vertrag ein Qualitäts- und Sicherheitspaket enthält, das ihn als Bauherren vor finanziellen Risiken und zusätzlichen Mehr- und Folgekosten schützt. Der anfängliche Mehraufwand bei der Suche nach einem Vertragspartner, der möglichst viele der oben genannten Punkte bietet, zahlt sich am Ende ganz sicher aus und hilft letztendlich eine Menge Geld zu sparen – aber an der richtigen Stelle!