

Tipps für zukünftige Bauherren

Vorweg erst mal ein paar Worte zum Wohnen, Kaufen oder Bauen.

Seit vielen Jahren war das Bauen eines Hauses oder der Kauf einer Eigentumswohnung immer mit der Frage verbunden: Kann ich mir das überhaupt leisten?

Zukunftsängste plagen so manche potenziellen Bauherren. Auch die vielfach in den Medien gezeigten Puschbauten mit ihren finanziellen und juristischen Begleiterscheinungen sind nicht gerade ein ermunterndes Signal, um sich in das Abendteuer "Eigenes Haus" oder "Eigene Wohnung" einzulassen. Aber betrachten wir das Vorhaben "BAUEN" einmal realistisch.

Ein wichtiger Grund für die eigenen vier Wände ist die Unabhängigkeit von den Zwängen des Vermieters. Ein anderer Grund ist, dass man mit BAUEN oder KAUFEN sein Geld in Eigentum anlegt, das obendrein an Wert gewinnen kann. Außerdem kann man so planen und bauen, wie es den eigenen Bedürfnissen nahe kommt.

Leider gibt es zur Zeit nur wenige Alternativen für gute und sichere Geldanlagen. Die desaströse Zinspolitik der EU erleichtert die Entscheidung, das ersparte Geld in Immobilien zu investieren. Und wer an seine spätere Versorgung im Alter denkt, wird nachrechnen können, dass durch die "Null-Zinspolitik" kein nennenswerter Zuwachs der Ersparnisse bei Bankeinlagen zu verzeichnen ist. Im Gegenteil, die Inflation vernichtet Geld. Ein Blick auf die Rentenpolitik zeigt ebenfalls, dass der Wert der Ruhestandszahlungen durch das Hinausschieben des Regeleintrittsalter und der Absenkung des Rentenniveaus zum Arbeitseinkommen nicht wachsen werden.

Wer zahlt schon gern im Rentenalter gestiegene Mieten? Rechnen wir mal ein Beispiel durch. Nehmen wir an, dass Ihre gegenwärtige Kaltmiete 600 € beträgt. Nehmen wir weiter an, dass der Mietzins im Durchschnitt um 1 bis 2% pro Jahr steigt. (In einigen Ballungsgebieten ist dieser Wert wesentlich größer! Zwar ist es unrealistisch, anzunehmen, dass der Mietzins alle Jahre um 1 bis 2% steigt. In der Praxis erfolgt ein Anstieg zeitlich versetzt und in größeren Sprüngen, etwa nach Modernisierungsmaßnahmen, Mieterwechsel u.ä. Über einen größeren Zeitraum ist der Wert von >1% tatsächlich statistisch belegbar.)

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/609521/umfrage/monatlicher-mietindex-fuer-deutschland/>

Ein Rechenbeispiel:
Kaltmiete pro Jahr 7200€
durchschnittliche. Steigerung 2%

Dann hätten Sie nach dreißig Mietjahren knapp 300.000 € an ihren Vermieter gezahlt. Und das Zahlen geht weiter.

Nach 40 Mietjahren wären es sogar 444.000 €. Dumm gelaufen, werden sie sagen!

Deshalb wollen wir an dieser Stelle unsere Erfahrungen beim Bau eines Eigenheim mitteilen.

Erfahrungen- auch solche beim Bauen- sind immer das Ergebnis von "verarbeiteten" eigenen Erlebnissen.

Am Anfang steht die Vorstellung für das neue Haus. Und so sollte es einmal aussehen:

*Mediterraner Baustil,
2 Vollgeschosse,
Doppelgarage,
Attika mit Rundbögen,
ganz viel Licht und
sehr energieeffizient.*

Nun, das Bauamt war bezüglich der Vollgeschosse anderer Meinung. Nach dem wir eine Bauvoranfrage gestellt hatten, ließ man sich im Amt viel Zeit. Fast 3 Monate vergingen bis zur Beantwortung der Voranfrage und dann wussten wir, dass unsere Hausvorstellungen so nicht realisierbar sind. Und so durften wir dann bauen:

*Bungalow,
Doppelgarage,
ganz viel Licht und
energieeffizient.*

Neue Hausplanung:

Also Plan B erstellen und alles auf Bungalow umplanen, dann den Bauantrag einreichen und warten, warten, warten. Irgendwann im Spätherbst lag die Baugenehmigung im Briefkasten. Trotz damaliger Wirtschaftskrise und Bauflaute brauchten die Baumanns und Clausens im Jerichower Land 6 Monate, um ein simples Häuslebauvorhaben zu genehmigen. Das war: Eine Spitzenleistung! Glücklicherweise hatten wir mit unserer Baufirma keine Probleme bei der Erarbeitung und Umarbeitung der Planungsunterlagen. Die Firma hatte sogar die Courage, die Mitarbeiter im Bauordnungsamt ab und zu zu wecken. Ende gut, alles gut. 14 Tage, nachdem die Baugenehmigung vorlag ging es dann richtig los mit den Tiefbauarbeiten. Genau 4 Wochen waren vergangen und das Dach war eingedeckt. Alles lief - ohne zeitliche Lücken- problemlos ab. Mit der Kamera war ich fast täglich auf der Baustelle und habe alles dokumentieren können. Das ist auch deshalb wichtig, wenn man beispielsweise in einigen Jahren Veränderungen am Baukörper vornehmen will. Dann hat man eine recht praktische Dokumentation. Unsere Firma versorgte uns wöchentlich mit Bauberichten per Mail. Immer dann, wenn neue Gewerke anrücken sollten, wurde mit uns auf der Baustelle die weitere Vorgehensweise abgesprochen und protokollarisch festgehalten. Die Chemie mit allen Mitarbeitern der Baufirma stimmte. Das ist sehr wichtig!!!

Bauen im kalten Winter:

Dank der langen Bearbeitungsdauer unseres Bauantrages hatten wir das Pech über Winter bauen zu müssen. Zu DDR-Zeiten ließ man seinen Bau über Winter einfach ausfrieren. Das geht heute nicht mehr. Deshalb mussten wir recht viel Aufwand treiben, um den Bau trocken zu bekommen. 8 Wochen täglich 4 mal Stoßlüften war angesagt. Nachdem der Bau durchgetrocknet war - Restfeuchte im Estrich unter 1,8%- konnten die Innenarbeiten fortgesetzt werden. Dummerweise hat sich der Fliesenleger beim Skifahren das Knie lädiert, so dass kurzfristig Ersatz beschafft werden musste. Der neue Fliesenleger brauchte eine gewisse Eingewöhnungszeit, um die notwendigen Qualitätsstandards zu erreichen. Anders gesagt: Der Bauträger verordnete Abriss und neu machen. Dann klappte es schließlich auch mit dem Fliesenleger. Über die Qualität der verbauten Materialien gab es insgesamt nichts zu meckern. Bereits bei der Bemusterung legten wir fest, was und von welcher Hersteller-Firma eingebaut werden sollte. Die Formulierung der Baubeschreibungen anderer Bauträger: "Eingebaut wird x oder gleichwertig", gab es bei der inno-massiv-GmbH nicht. Denn letztere Formulierung lässt ja alles offen. Wer bestimmt denn was gleichwertig ist? Wellpappe als Schallschutz könnte es ja auch tun.

Noch einmal zur Baubeschreibung:

Diese hatten wir während unserer langen Wartezeit auf die Baugenehmigung ausreichend studieren können. Dort war alles eindeutig festgelegt. So dass man vorab schon wusste, wo z.B. der Aushub gelagert wird, dass die Baufirma das Bauklo stellt und der Bauherr sich um die Medien kümmern muss. Aber wir wurden nicht allein mit der Beschaffung von Baustrom und Bauwasser gelassen. Die Firma organisierte schon alles, und wir haben nur mitgeholfen.

Die Kosten:

Oft hört man von anderen Bauherren was ihr Hausbau tatsächlich gekostet hat. da gibt es dann erhebliche Differenzen. In der Zeitung konnte ich lesen: Bauträger baut energieeffizientes Wohnhaus mit WP- Heizung, 140 m² Wohnfläche, auf Grundstück von 550 m², Gesamtpreis: 123.000 €. Wie blauäugig muss man sein, diesen Blödsinn zu glauben.

Nebenkosten:

Die tatsächlich entstandenen Nebenkosten wollten wir im Nachhinein trotz vorhandener Rechnungen auch nicht so ganz glauben. Aber es summiert sich doch gewaltig. Jede Rechnung und jeder Beleg wurde von uns erfasst und mit buchhalterischer Akribie auf der Festplatte abgelegt. Das fängt mit dem Grundstückskauf an. Makler, Notare, Landvermesser, Ämter, Bodengutachter und Banken halten die Hände auf. Dem Erfindungsreichtum der Ämter sind kaum Grenzen gesetzt. Nicht nur die Erteilung einer Hausnummer ist kostenpflichtig, sondern auch die Genehmigung zur Ausfahrt auf die Straße ist nicht umsonst. Weitere Geldfresser sind die Medienanschlüsse und Ausbaubeiträge. Insgesamt können die Nebenkosten schon 10 % der Bausumme ausmachen. Wer dann noch Miete für seine Wohnung zahlen muss und eine Baufirma hat, die nicht aus den Puschen kommt, zahlt, zahlt und zahlt. Der Bank ist es erst mal egal, ob das Haus schon steht oder noch Kreditbereitstellungszinsen gezahlt werden. Je länger, je lieber meinen die Banker. Wer bauen will, der sollte sich deshalb schon mal im

Vorfeld schlau machen was da genau auf ihn zukommt und mindestens 20% der Baukosten angespart haben.

Wir hatten großes Glück, die richtige Baufirma gefunden zu haben. Trotz des langen Winters hat unser Bauvorhaben bis zum Einzug nur ganze 5 Monate gedauert. Es gab nie Probleme mit Unterbrechungen. Die Rechnungslegung war stets korrekt. Überraschungen gab es nicht. Bei Zusatzangeboten gab es immer die genaue Preisangabe mit der Option: nehmen oder nicht nehmen. Ein weiteres Haus wollen wir nun nicht mehr bauen, obwohl ...

Ein paar Tipps für Bauherren:

Jeder, der ein Bauvorhaben hinter sich hat, könnte ein Buch über seine guten und schlechten Erfahrungen schreiben. Da die Zeit des Hausbaues immer ein besonderer Abschnitt im Leben der Bauherren ist, spielen Emotionen ebenfalls eine wichtige Rolle. Die Aussagen nach Abschluss des Baues reichen von: "Nie wieder bauen!" bis "Es waren wunderbare Tage auf der Baustelle!"

1. Ämter, Notare und andere Schreibtischtäter

Wer bauen will, kommt um diese Spezies nicht herum. Oft sind es diejenigen, die am meisten Stress verursachen können.

Folgende Methoden werden dabei u.a. angewendet:

1. Die zu bearbeitenden Unterlagen einfach viele Tage liegen (hängen) lassen.
2. Nach einer gewissen längeren Ruhezeit der Unterlagen - gebührenpflichtig - mitteilen, dass noch etwas fehlt.
3. Nach mehreren Anfragen seitens der Bauherren mitteilen, dass die Unterlagen deshalb nicht von Amt A bearbeitet werden können, weil Behörde B oder Notar C notwendige Zuarbeiten nicht erbracht hat oder eine Unterschrift von X fehlt, der sich gerade im Urlaub befindet.

Für jede Amtshandlung Gebühren eintreiben. So z.B. muss man für das Recht bezahlen, um von seinem Grundstück auf die öffentliche Straße zu fahren, die es leider nur als Schotterweg gab. Auch die Erteilung einer Hausnummer ist mit Gebühren verbunden. Kleinvieh macht bekanntlich auch Mist. Plant deshalb ausreichend Zeit für das Bauvorhaben ein. Denn die Ämter sind zeitlich unberechenbar.

2. Die Baunebenkosten

Baunebenkosten nehmen einen nicht unbeträchtlichen Teil der gesamten Baukosten in Anspruch. Bauwillige sollten sich vorher erkundigen, welche Kosten beim Häuselbau entstehen können. Schnell entstehen hier Kosten von mehreren tausend Euro, obgleich noch kein Stein bewegt wurde. Hilfreich dafür soll diese Auflistung

sein:

Immobilien-Makler Provision

Für die Suche eines passenden Grundstücks wird oft ein Immobilienmakler beauftragt. Es sei denn, man hat eine gute Partie mit Landbesitz geheiratet oder findet selbst sein Bauland.

Gebühren und Kosten für die Baugenehmigung

Nach langer Wartezeit, während Ihr Bauantrag von der Baubehörde bearbeitet wird, erhalten Sie mit der Baugenehmigung auch den Gebührenbescheid bzw. die Kostenmitteilung für die Bearbeitung.

Verbrauchskosten von Bauwasser

Während der Bauphase müssen Sie als Bauherr des Bereitstellen von Bauwasser sichern. Entweder Sie haben schon einen bestehenden Wasseranschluss auf Ihrem Grundstück oder Sie müssen einen neuen Bauwasser-Anschluss beantragen

Baustromkosten sowie Verbrauchskosten des Baustroms

Der Baustrom wird schon von Beginn an auf Ihrer Baustelle benötigt. Den dazu gehörigen Baustromkosten erhalten Sie von einem Elektriker Ihrer Wahl oder Sie wählen den Elektriker der Hausbaufirma.

Beheizung des Baukörpers während der Winterzeit

Sollte die Bauphase Ihres Bauvorhabens in der Winterzeit stattfinden, kann es sein, dass Sie für die Beheizung des Baukörpers sorgen müssen. Besonders bei Wärmepumpenheizungen ist für die Estrichrocknung ein besonders energieintensives Estrichausheizprogramm einzuplanen. Die Kosten dafür können in der Winterzeit leicht bis 1000 € betragen.

Zwischenfinanzierungskosten bei der Baufinanzierung

Von Fall zu Fall kann es vorkommen, dass Sie eine Zwischenfinanzierung bei dem Bau Ihres Hauses benötigen. Oft ist dies der Fall wenn eher wenig oder kein Eigenkapital zur Verfügung steht.

Kosten zur Sicherung der Gehwege und Bordsteine

Sollten Sie ein Grundstück besitzen an dem an der Straßenseite ein Gehweg vorbei führt, kann es sein, dass Sie diesen vor Beschädigung von Baufahrzeugen schützen müssen.

Baustraße zur Baugrube bzw. zum Baukörper

Je nach Grundstücksbeschaffenheit und der Lage des geplanten Hauses auf Ihrem Baugrundstück ist es erforderlich eine Baustrasse bis zum Baukörper zu errichten.

Bodengutachten bzw. Baugrundgutachten

Unbedingt empfehlenswert - und von manchen Firmen auch gefordert- ist bei Neubau eines Hauses das Erstellen eines Baugrundgutachtens bzw. Bodengutachtens. Egal ob Sie nur auf eine Bodenplatte bauen oder Ihr Haus mit Keller erstellen. Planen sie dafür etwa 500 € ein. Verzichten sie besser nicht auf das Gutachten!

Vermessungskosten und Gebühren für Vermesser

Für die Abgabe des Bauantrages bei dem zuständigen Bauamt, wird ein qualifizierter Lageplan benötigt. Weiterhin wird ein Vermesser für diverse Einmessarbeiten auf dem Grundstück benötigt. Da kommen dann schon einige hunderte EURO zusammen.

Notwendige Versicherungen beim Hausbau

Auch beim Bau eines Hauses ist es erforderlich gewisse Versicherungen abzuschließen. Bestimmte Versicherungen werden sogar von den kreditgebenden Instituten gefordert.

Kosten und Gebühren für den Prüfstatiker

Der Prüfstatiker ist nicht zu verwechseln mit dem Statiker Ihres Hauses. Er prüft, wie der Name schon verrät, die erstellte Statik Ihres Statikers bzw. Ingenieurs.

Notarkosten und Notargebühren beim Immobilienkauf

Der Kauf eines Grundstückes oder ein Hauskauf bzw. Immobilienkauf erfolgt in Deutschland immer bei einem Notar. Die Kosten des Notars gehören zu den so genannten Baunebenkosten.

Sicherheitsbestellung: z.B. 0,5 % des Darlehensbetrages

Keine Bank reicht größere Darlehen ohne Sicherheit aus. Die klassischen Sicherheitsmittel in der Baufinanzierung sind Hypotheken und Grundschulden. Die Eintragung der Grundschuld wird über einen Notar abgewickelt. Dieser stellt den entsprechenden Antrag an das Grundbuchamt. Für diese Leistung werden durch Notar und Grundbuchamt ca. 0,5 % des Darlehensbetrages als Gebühr verlangt.

Grunderwerbssteuer: ab 5,5 % (oder auch höher) des Kaufpreises

Am Immobilienerwerb ist der Staat mit der Grunderwerbssteuer beteiligt. 5,5 % des Gegenstandwertes werden derzeit (2010) durch das Finanzamt in Sachsen- Anhalt eingefordert. Drum aufgepasst! Wenn Sie ein bereits fertig gestelltes Haus von einem Bauträger kaufen, zahlen Sie auf den Grundstücks- plus Hauspreis die Grunderwerbssteuer. Wenn Sie richtig vorgehen, nur für das Grundstück.

Erschließungskosten- Ausbaubeiträge

Ohne Strom, Gas, Wasser, Abwasser oder Telefon lässt sich ein Eigenheim nicht bewohnen. Die Erschließung mit diesen Medien verursacht z. T. erhebliche Kosten, die individuell sehr unterschiedlich sind. Hier hilft nur, den Erschließungsgrad des ins Auge gefassten Grundstücks festzustellen und bei den entsprechenden Versorgungsbetrieben oder der Gemeinde die voraussichtlichen Kosten zu erfragen.

Hausanschlusskosten

Als voll erschlossen gilt ein Grundstück, wenn die Ver- und Entsorgungsleitungen bis an die Grundstücksgrenze herangehen. Für den Anschluss des Hauses werden nochmals pauschale Entgelte erhoben. Man rechnet pro Medium mit ca. 1500 € bis 2000 € bei normalen Zuleitungslängen auf dem Grundstück.

Kosten der Außenanlagen

Dieser Posten ist individuell sehr unterschiedlich. Beträge unter € 5.000 sind aber eher unrealistisch. Nebenkosten entstehen auch im Zusammenhang mit der Finanzierung, soweit ein Kreditgeber eingeschaltet ist.

Bereitstellungskosten: 0,25 % p. m.

Wird der Darlehensvertrag geschlossen, so muss sich Ihr Kreditgeber refinanzieren, d. h. er muss sich das Geld irgendwo besorgen. Die klassische Form der Refinanzierung einer Hypothekenbank sind Hypothekendarlehen. Für die Refinanzierung muss die Bank ebenfalls Zinsen zahlen und diese werden nach einer Karenzzeit von 1 bis 6 Monaten an den Kreditnehmer weitergegeben. Dieser Zins von 0,25 % p. m. wird von der Bank also auf den noch nicht ausgezahlten Darlehensbetrag erhoben.

Teilauszahlungszuschläge und Kontoführungsgebühren

Teilauszahlungszuschläge verlangen einige Kreditinstitute, wenn der Darlehensbetrag nicht auf einmal, sondern in mehreren Raten ausgezahlt wird. Typisches Beispiel sind Ratenzahlungen nach Baufortschritt. Wer also z. B. 10 Raten in seinem Bauvertrag vereinbart hat, zum eigenen Schutz vor finanziellen Folgen von Baupleitern sehr gut, bezahlt an seinen Kreditgeber entweder ein pauschales Entgelt oder der Zinssatz für die Gesamtfinanzierung wird um bis zu 0,1 % erhöht. Für die Führung Ihres Darlehenskontos verlangen einige Kreditinstitute jährliche Kontoführungsentgelte, z.B. 25 € p.a. .

Verwaltungskostenbeiträge

Auch öffentliche Kreditgeber, z. B. das Landesförderinstitut, verlangen Verwaltungskostenbeiträge. Gebühren und Kosten falls eine Straßensperrung notwendig wird. Etwa 20 % der Hausbaukosten sollte man schon angespart haben. Das ist ungefähr die halbe Summe, die die Nebenkosten ausmachen können. Um die genauen Kosten zu erfragen sollten Sie rechtzeitig Kontakt zu den Ämtern und Versorgern aufnehmen.

3. Die Finanzierung

Wer den Hausbau aus der Hosentasche bezahlen kann, spart viel Zeit und Stress. Da Banken nur dann finanzieren, wenn gesichert ist, dass der Kunde die entsprechende Langzeitliquidität aufweist, ergeben sich daraus einige Klippen:

Zuerst verlangen die Banken eine Selbstauskunft der Kreditnehmer. Anschließend wird über einen Notar die Grundschuld bestellt. Voraussetzung dafür ist, dass sie schon als Eigentümer des Baugrundstückes im Grundbuch eingetragen sind. Einigen Banken reicht auch schon die Auflassungserklärung im Grundbuch zusammen mit einer Notarbestätigung. Dabei kann es passieren, dass es zu zeitlichen Differenzen kommen kann, falls das Grundbuchamt nicht schnell genug gearbeitet hat. Schlimmstenfalls zahlt die Bank kein Geld aus, während die Bagger schon auf dem Baugrundstück arbeiten. Vergleichen Sie die Angebote der Banken. Wichtig ist das Kleingedruckte in den Verträgen. Wer baut, der sollte schon ca. 20 % der Bausumme als Reserve für Unvorhergesehenes angespart haben. Eine 100 % Finanzierung durch die Bank ist nicht nur teurer, sie birgt auch manche Risiken, da in der Regel unerwartete Mehrausgaben entstehen. Splittet den Kreditvertrag in mehrere Teilbeträge mit unterschiedlichen Laufzeiten. Bei der derzeitigen Zinssituation sind lange Laufzeiten günstig. Noch vor ein paar Jahren war es bei Baufinanzierungen üblich, Verträge mit Tilgungsraten zwischen 1% und 2% abzuschließen. Bei Annuitätendarlehen, die derzeit mit Zinsen unter 2% vergeben werden, kommen dann schnell Laufzeiten von 40 oder 50 Jahren zusammen. Wer

will das schon. Tilgungsraten von 4 bis 5 Prozent und vereinbarte mögliche Zwischentilgungen verkürzen die Laufzeiten erheblich.

Tipp:

Es ist in der heutigen Zeit- mit Sicht auf die anhaltende Niedrigzinspolitik der EU sehr empfehlenswert, zumindest einen großen Teil der Finanzierungssumme über lange Zinsbindungen festzuschreiben und damit für Kalkulationssicherheit zu sorgen. Baufinanzierungskunden müssen in Zeithorizonten von 20 - 30 Jahren denken, in denen sie monatliche Zahlungen leisten und sollten sich daher auf keine Spekulation einlassen. Die Zinsen sind derzeit historisch tief und implizieren ein Deflationsumfeld für die nächsten Jahre. Eine Inflationsprämie ist in den aktuellen Zinssätzen nicht mehr enthalten. Grundsätzlich raten wir bei diesem niedrigen Zinsniveau eine Tilgung von > 3% zu wählen, damit die Gesamtlaufzeit des Darlehens überschaubar bleibt. Gefragt sind aktuell auch so genannte Volltilger- Darlehen. Dabei steht über eine höhere laufende Tilgung heute schon eine Rate fest, die nach 20 oder 25 Jahren zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens führt. Das Risiko später zu deutlich höheren Zinsen eine Prolongation vornehmen zu müssen, wird damit bereits jetzt ausgeschlossen. Trotz des niedrigen Zinsniveaus sollte auch die Möglichkeit einer Teil- Baufinanzierung über einen Bausparvertrag nachgedacht werden. Denn Bauspardarlehen werden in das Grundbuch nachrangig eingetragen. Ebenso bieten KfW- Banken interessante Produkte für Bauherren an.

4. Die richtige Baufirma und die mögliche Eigenleistung

Wer bei der Wahl der Baufirma Fehler macht, kann sich auf jahrelangen Ärger einstellen. Das ist nicht anders wie in der Ehe. Nicht alle Baumängel lassen sich nachträglich beseitigen. Bauen auf nicht tragfähigem Untergründen kann zum Totalverlust des Gebäudes führen. Wer trägt dann die Verantwortung? Eine nicht ausreichend armierte Bodenplatte oder fehlende Zementanteile erfreuen den Bauherren in den nächsten Jahren mit Rissen am und im Gebäude. Auf der Suche nach einer Baufirma oder einem Bauträger ist das Internet eine wichtige Hilfe. Seht euch aber auch vor Ort deren Baustellen an und sehr wichtig: Sprecht mit den Bauherren über Qualität und Zuverlässigkeit der Firma oder des Bauträgers. Achtet besonders darauf, wie deren Baustellen aussehen. Bei Baumüllhalden - Finger weg. Lasst euch von verschiedenen Baufirmen beraten und vergleicht deren Angebote und ihr Auftreten gegenüber dem Kunden. Vermeidet es, die Baufirmen gegenseitig auszuspielen. Keine Baufirma legt ihre interne Kalkulation dem Kunden vor. Entscheidend ist immer das Gesamtpaket der Bauleistung. Es nützt gar nichts, der Baufirma A vorzuhalten, dass die Jalousien bei der Baufirma B ein paar Euro billiger sind. Solche Kunden sind in der Regel zahlungsunwillig bei Kleinigkeiten und das sieht keine Baufirma gern. Außerdem kann ein Baustopp durch die Firma recht teuer werden. Auch hier gilt der Grundsatz: Leben und leben lassen. Es wird gemunkelt, dass es bereits regionale schwarzen Listen "BAUSCHUFA" für (potenzielle) Bauherren gibt- die sich durch Meckereien um die Bezahlung der Leistungen drücken woll(t)en. Erfahrene Hausverkäufer erkennen solche Pappenheimer bereits bei den ersten Gesprächen. Auch Bauunternehmer müssen sich schützen! Studiert sehr aufmerksam die Baubeschreibung. Hinterfragt unklare Sachverhalte! Die Verwendung des Begriffes "bauseits" bedeutet beispielsweise nichts anderes als, dass die Verantwortung für Ausführung und die Bezahlung Angelegenheit des

Bauherren ist. Seriöse Baufirmen sichern sich und den Bauherren durch erforderliche Gutachten (Bodengutachten, Prüfstatiken) ab.

Macht nicht den Fehler nach Abschluss eines Vertrages nachträgliche Änderungen vorzunehmen. Dann diktiert euch die Baufirma den Preis. Viel billiger ist es, vorher zu überlegen was ihr wollt. Später wird es immer teurer. Die Bezahlung der Baufirmen erfolgt nach Baufortschritt und nach Abnahme der Arbeiten durch einen Sachverständigen im Beisein der Bauherren. Nur wenn alles ok ist wird gezahlt. Ein Auszahlungsplan sollte auf jeden Fall mehr als 10 Auszahlungsetappen (Tranchen) beinhalten. Das schützt den Bauherren auch für den Fall einer Insolvenz oder Pleite der Baufirmen vor größeren Geldverlusten. Prüft nach, ob die Trancen dem Baufortschritt entsprechen. Sachliche und schriftlich begründete Verweigerungen für ausbleibende Zahlungen sind das alleinige Druckmittel gegen die Baufirma. Nach der Übergabe des Hauses durch den Bauträger gehen Rechte und Pflichten auf die Bauherren über. Deshalb ist es ganz wichtig, das Bauwerk vor der Übergabe sehr genau zu inspizieren. Ein Baulaie entdeckt dabei in der Regel nur grobe Fehler. Mit der Bauübergabe verbunden ist eine Beweislastumkehr bei Problemen mit der Bauqualität. Ab Bauübergabe trägt nun der Bauherr alle Risiken am Bau. Deshalb ist eine ausreichende Gebäudeversicherung Pflicht. Eigenleistungen am Bau sparen Geld. Viele Bauherren überschätzen dabei ihre Möglichkeiten. Wer ein Gewerk nicht ausreichend kennt und beherrscht sollte die Finger davon lassen. Für solche Nichtfachleute sollten sich die Eigenleistungen auf einfache oder bekannte Arbeiten beschränken. Häufig wird auch das Einsparpotenzial völlig überschätzt. Für 30.000 € Eigenleistung sollte man schon ein versierter Handwerker sein und statt im Betrieb zu arbeiten ein halbes Jahr lang täglich 8 bis 10 Stunden auf dem Bau sein. Aber wer kann das schon? Der Eigenleister sollte auch daran denken, dass seine Arbeit mit in das Gesamtkonzept und die Terminplanung des Baues eingebunden ist. Wer sich z. B. für das Erbringen von Trockenbauarbeiten entschließt, kann dann andere Gewerke zeitlich behindern, wenn er in Zeitverzug gerät. Jeder verlorene Tag bedeutet am Ende einen Geldverlust.

5. Die Übersicht behalten

Bereits bei der Planung des Hauses sollte überlegt werden, wie die Baukosten kalkuliert werden. Hilfreich ist ein erster grober Kostenplan auf dem alle bekannten Kosten aufgelistet werden. Sammelt alle Belege und heftet diese sorgfältig unter den entsprechenden Rubriken ab. Rechnet (kumuliert) den jeweiligen Finanzstatuts aus. Verzichtet bei engem Budget auf unnötige Ausgaben in der Bauphase, auch wenn manche Zusatzangebote verlockend sind. Vieles geht später auch noch. Denkt auch daran, dass während der Bauphase Doppelbelastungen durch Kreditzahlungen und Miete entstehen können. Und auch der Umzug ins neue Heim kostet Geld.