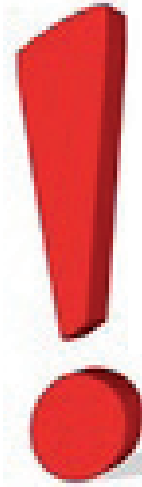


ID: K A - Stand: 11/2011

# Fehler beim Hausbau



### Die größten Fehler beim Hausbau:

#### Vermeidung von Fehlern

Als (künftiger) Bauherr können einem viele Fehler unterlaufen, die Zeit, Geld und Nerven kosten. Bei einem Neubauvorhaben lassen sich Pannen meist nicht ganz verhindern. Man kann allerdings durch ein wenig Planung grobe Fehler, die unter Umständen sogar die eigene Existenz bedrohen, vermeiden. Wir haben hier die häufigsten Fehler von Bauherren zusammengestellt und geben Ihnen Tipps, wie Sie diese Fehler vermeiden können.

#### Fehler Nr. 1:

##### „Planung – Haus und Grundstück“

"Ihr Haus selbst planen, obwohl sie kein Planer sind". Das wird Ihnen nicht gelingen. Nicht umsonst muss ein Planer/Architekt ein Studium ablegen. Sie entwerfen ja auch nicht Ihr Auto und lassen es von einem Karosseriebauer bauen! Machen Sie sich Gedanken um das Wesentliche (u.a. Anzahl und Größe der Zimmer) und lassen Sie Ihr Haus von einem Fachmann planen.

Nicht jedes Haus passt auf jedes Grundstück und nicht jedes Grundstück passt zu einem. Bei der Wahl des Bauplatzes sollte man nicht nur auf den Kaufpreis, sondern auch auf die Folgekosten achten. Ein günstiges Grundstück kann teuer werden, wenn z.B. eine Pfahlgründung erforderlich ist oder andere Baunebenkosten extrem teuer sind. Auch die Lage selbst ist wichtig: stimmt die Nord-/Südausrichtung? Hat das Grundstück Hanglage und Sie möchten ohne Keller bauen, können hohe Kosten für eine Fundamentaufmauerung auf Sie zukommen.

Vor dem Kauf eines Grundstücks sollte insbesondere eine Baugrunduntersuchung vorgenommen werden. Diesen Service bieten mittlerweile viele Bauunternehmen an.

#### Fehler Nr. 2:

##### „Preise vergleichen kann ich selbst“

Sie vergleichen Preise und dabei Äpfel mit Birnen. Lassen Sie es lieber!

Selbst Fachleute sind nur mit erheblichem Zeitaufwand in der Lage die Angebote von Hausanbietern seriös zu vergleichen. Der Preis als hauptsächliches Vergleichskriterium ist beim Hausbau der denkbar schlechteste Maßstab.

Da aber die Wenigsten ganz ohne Anbietervergleich bauen möchten, gibt es einige Lösungsansätze:

- Besuchen Sie die Firmenzentrale, lassen Sie sich die Bau- und Leistungsbeschreibung erklären und schaffen sich einen ersten Eindruck von der Baufirma.
- Lassen Sie sich Adressen von Bauherren geben mit denen Ihr Bauunternehmer bereits gebaut hat. Besuchen Sie diese Bauherren. Lassen Sie sich nicht von sogenannten „Musterhäusern“ beeindrucken.
- Wir raten jedem Bauherrn, alle Kauf- und Bauverträge von der Verbraucherzentrale oder von Grundeigentümerverbänden prüfen zu lassen.

### Fehler Nr. 3:

"Einen Kaufvertrag kann ich selbst lesen"

Das glauben wir Ihnen gerne. Allerdings interpretiert man als „Laie“ unter Umständen Dinge anders als sie in Wirklichkeit sind.

Selbst beim Kauf einer noch so kleinen Wohnung oder eines Grundstücks sollte man zu einem Notar gehen. Dieser ist neutral und erklärt Ihnen den Kaufvertrag mit allen Konsequenzen sehr genau. Das hilft die größten Fehler zu vermeiden und sollte für Klarheit sorgen.

Es sei denn, Sie können auf einen unabhängigen Bausachverständigen zurückgreifen.

### Fehler Nr. 4:

"Ich will 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche und dafür aber nur 150.000 EUR bezahlen"

Ein Fehler, der Ihnen beim Autokauf wahrscheinlich nicht unterlaufen würde, sind unrealistische Vorstellungen von Preis und Leistung.

Sie bekommen in Deutschland ein neues Auto für unter 10.000 EUR.

Sie bekommen aber auch in Deutschland ein neues Auto für weit über 100.000 EUR.

Was würden Sie sagen, wenn Ihnen ein nagelneues Luxusgefährt mit allen Extras für 25.000 EUR angeboten wird?

Da kann was nicht stimmen?! Richtig!

Beim Hausbau ist es ganz ähnlich.

### Fehler Nr. 5:

"Einzelvergabe macht mein Haus günstiger"

Sie lassen sich zur Selbst- und Einzelvergabe überreden. Womöglich weil Sie denken, oder man Ihnen glauben machen will, damit lasse sich Geld sparen... dem ist nicht so!

Die Einzigen, die dabei Vorteile haben, sind die ausführenden Unternehmen. Diese nutzen jeden Fehler in der Auftragsvergabe um die Schuld auf Andere zu schieben. Außerdem bietet die Einzelvergabe ein riesiges Einfallstor für Zusatzkosten, die man Ihnen in Rechnung stellen kann!

Deshalb:

Bauen Sie möglichst schlüsselfertig und zum Festpreis.

Wenn Sie Eigenleistung einbringen wollen oder müssen, als Ersatz für zu geringes Eigenkapital, so muss diese transparent aufgezeigt und hinsichtlich Kostenersparnis nachprüfbar sein.

Schlüsselfertig heißt dabei wirklich „komplett fertig“ und Festpreis bedeutet, dass keine versteckten Kosten lauern.

### Fehler Nr. 6:

"Mein Architekt wickelt den gesamten Bau für mich ab"

Man benötigt für ein normales Haus heute eigentlich keinen eigenen Architekten mehr.

Wenn Sie das Geld dennoch ausgeben möchten und viele Architekten wirklich schöne und gute Häuser entwerfen können - was die wenigsten Architekten jedoch beherrschen ist Kalkulation und Bauabwicklung. Es ist besser dies von Fachleuten erledigen zu lassen.

Lassen Sie sich nicht vom Architekten zur Selbst-/Einzelvergabe überreden (siehe Fehler Nr. 5)!

Faustregel:

Ein Architekt sollte möglichst nur entwerfen. Ansonsten ist der Interessenkonflikt vorprogrammiert.

### Fehler Nr. 7:

"Die Finanzierung macht meine Hausbank"

Banken haben das Problem, dass sie ihre eigenen Produkte verkaufen wollen und auch müssen. Die Beratung kann daher nicht so neutral sein wie bei einem unabhängigen Finanzierungsberater. Oft werden für Sie unverständliche und nicht transparente Produkte angeboten. Ein Beispiel ist die Kombination einer Baufinanzierung mit einer Kapital-Lebensversicherung, dies ist heutzutage nicht mehr zu empfehlen.

Sie können gerne zu Ihrer Hausbank gehen und sich ein Angebot bzgl. der Finanzierung Ihres Hauses rechnen lassen. Ihre Hausbank mag gute Zinskonditionen anbieten, eine andere Bank hat unter Umständen bessere Konditionen. Vergleichen Sie, am besten mit einem unabhängigen Finanzierungsberater!

### Fehler Nr. 8:

"Unsere Nachbarn/Freunde/Verwandte sollen Augen machen"

Der Drang für Andere oder/und nach aktuellen Trends zu bauen ist groß. Lassen Sie es lieber bleiben.

Bauen Sie ausschließlich für sich und Ihre Bedürfnisse. Berücksichtigen Sie dabei nicht nur Ihre aktuelle Situation, sondern auch die in 15 Jahren, wenn Ihre Kinder größer oder schon aus dem Haus sind.

Hinterfragen Sie grundsätzlich das was „alle machen“ und lassen Sie es sich von Fachleuten erklären, bevor Sie sich dafür oder dagegen entscheiden.

### Fehler Nr. 9:

"Durch das Internet haben wir uns gut und ausführlich informiert und kennen uns aus."

Bei allem Respekt, das bringt meist nicht viel. Nur die Wenigsten können tatsächlich zwischen Halbwahrheiten, Werbung, Anbietern, Tatsachen und/oder Verkaufsargumenten unterscheiden. Was bleibt ist Halbwissen.

Man ist genauso verwirrt wie vorher, nur auf höherem Niveau.

Dazu ist jedes Bauvorhaben viel zu unterschiedlich, die Bedürfnisse zu individuell und die Informationen entweder in „fachchinesisch“ oder zu oberflächlich.

### Fehler Nr. 10:

"Eigenleistungen sparen Geld"

Sie möchten Eigenleistungen erbringen um Geld zu sparen? Das ist oft in etwa das Gleiche wie die Uhr anzuhalten um Zeit zu sparen.

Tatsache ist:

Wenn Sie alles zusammenzählen, u.a. das Material selbst definieren und kaufen, sparen Sie unter dem Strich oft fast nichts oder nur wenig. Sie verzichten allerdings neben Ihrer Freizeit auch auf die Gewährleistung für diese Leistungen.

Ob sich das dann wirklich lohnt hat, stellen die Meisten erst hinterher fest.

Deshalb:

Seien Sie realistisch. Ein wirklich schlüsselfertiges Haus (ohne Grundstück und Nebenkosten) kostet in Deutschland mindestens 1.400 EUR pro qm Grundfläche. Bei gehobener Ausstattung müssen Sie mit mindestens 1.800 EUR, für ein echtes Designerhaus in vollökologischer Bauweise sollten Sie mit mindestens 2.400 EUR pro qm Grundfläche rechnen.

Angebote von Hausanbietern die darunter liegen sind in der Regel nicht komplett oder sie sind eine Mogelpackung, wenn man Äpfel mit Birnen vergleicht.