



Sparpotenziale beim Hausbau von der Planung bis zur Ausstattung

GÜNSTIG BAUEN

Für Fertig-
häuser und
Architekten-
häuser

INHALTSVERZEICHNIS

WAS HEISST GÜNSTIG BAUEN?

Baukosten senken

Woraus setzen sich die Baukosten für ein privates Wohnhaus zusammen?

Wie hoch sind typische Baukosten beim Einfamilienhaus?

Was genau bedeutet „Günstig bauen?“

Eigene Wünsche berücksichtigen

Inspiration finden

Bestandsaufnahme machen

Kosten- und Preisangaben

Wo entstehen die meisten Kosten?

Wo ist finanzieller Spielraum möglich, was kann verschoben werden?

Welche Einsparungen können später zu Mehrkosten führen?

Interview: „Beratung spart Baukosten.“

Richtig finanzieren

Finanzierungsplan aufstellen

Welches Darlehen ist das richtige?

Sondertilgung und Vollfinanzierung

Wie komme ich zum besten Kredit?

Bauförderung

Grundstück prüfen

Baugrund und Bodenbeschaffenheit

Was bedeutet die Bodenklasse für die Kosten?

Beim Erdaushub sparen

Lässt sich mit „schwierigen“ Grundstücken sparen?

Wie ist das Grundstück ausgerichtet?

Wie wirkt sich die Infrastruktur auf die Kosten aus?

Günstige Haustypen

Freistehendes Einfamilienhaus

Doppelhaus

Reihenhaus

Mehrparteienhaus (Baugemeinschaften)

Tiny Houses

Fertighäuser

Architektenhaus – welche Leistungen sind enthalten?

Bauträgerhaus – bequemer Hauserwerb oder Risiko?

Interview: „Zusatzkosten im Blick behalten!“

Vorbereitung hilft sparen

Der richtige Zeitpunkt für den Baubeginn

Die Baustelle einrichten

Sicherheit auf der Baustelle – nicht am falschen Ende sparen

Baumängel vermeiden

Den Bauprozess streng kontrollieren

Regelmäßige Baubesprechungen abhalten

Interview: „Baufortschritt kontrollieren!“

Sparen durch Eigenleistung

Fallstricke bei der Eigenleistung

Wann sind Eigenleistungen sinnvoll?

Ausbauhaus – lohnt sich das?

Günstig gebaut – Beispielprojekte

In zweiter Reihe vorn dabei
Wohnen im Winkel

HAUSTECHNIK UND ENERGIE

Ganzheitlich planen spart Kosten

Zusammenspiel von Bauform, Materialien und Heiztechnik
Wärmedurchlässigkeit, U-Wert und Dämmwirkung

Energiestandards

Fördermöglichkeiten

KfW-Effizienzhaus (55, 40, 40 Plus)

Passivhaus und KfW-40-Haus im Vergleich

Helfen Passivhaus- und KfW-Effizienzhaus 40 beim
Kostensparen?

Fenster: Zwei- oder Dreischeibenverglasung?

Luftdichtheit – der Blower-Door-Test

Wann braucht man eine Lüftungsanlage?

Warum lüften?

Fensterlüftung

Mechanische Lüftungsanlagen

Günstige Heizsysteme

Wärmeverteilung im Raum

Hybridheizung: Kostengünstig durch Kombination von
Energiequellen

Pelletheizung anstatt Kaminofen

Fernwärme

Wärmepumpen

Luftwärmepumpen

Erdwärmepumpen

Grundwasserwärmepumpen

Passives Kühlen mit Wärmepumpen
Welche Varianten sind kostengünstig?

Kosten sparen mit Solarenergie

Solarthermie für Heizung und Warmwasser
Mit Photovoltaik Strom gewinnen

Günstig gebaut - Beispielprojekt

Maximal offen

KOSTEN SPAREN DURCH GUTE PLANUNG

Wie die Baukörperform die Kosten bestimmt

Geradlinige Baukörper sparen Kosten
Balkone, Erker und Wintergärten

Wann lohnt sich ein Keller?

Welche Kosten fallen an?
Vollkeller, Teilkeller oder Naturkeller?
„Kalter Keller“ oder „warmer Keller“?
Alternativen zum Keller

Günstige Grundrissplanung

Kostensparende Grundrisse
Platz sparen mit Einbaumöbeln
Flexible Grundrissgestaltung spart spätere Mehrkosten
Stockwerkerschließung: Lage und Platzbedarf von Treppen
Welche Raumgrößen sind sinnvoll?
Fenster clever planen
Küche, Bad, WC sinnvoll anordnen
Möblierung einplanen
Barrierefrei bauen

Wo finden sich Barrieren im Alltag?

Vorausschauend planen und Wiederverkaufswert
miteinbeziehen

Günstig gebaut - Beispielprojekte

Raum bis unters Dach

Einfach komfortabel

BAUWERK UND MATERIALIEN

Massivbau oder Holzleichtbau?

Was beeinflusst die Materialkosten?

Massivbauten aus Mauerwerk

Holzleichtbau und Holzmassivbau

Günstig bauen mit Beton und Kunststoffen

Massivbauten aus Beton

Betontreppen im Rohbau

Kunststoffe: preiswerte Alternativen

Geschossdecken kostensparend planen

Holzdecken

Betondecken

Holz-Beton-Verbunddecken

Ziegeldecken

Fassaden kostensparend gestalten

Die günstigste Lösung: Putzfassaden

Baulicher Schutz vor Feuchteschäden und Algen

Fassaden mit Verkleidungen

Holzfassaden

Klinker und Klinkerriemchen

Fassadenplatten

Günstig dämmen

Welche Dämmstoffe sind preiswert?

Welcher Dämmstoff wofür?

Außenwanddämmung

Das Dach richtig dämmen

Bodenplatte und Kellerwände dämmen

Schalldämmung – nicht am falschen Ende sparen

Sparen bei Fenstern und Terrassentüren

Größe und Formate

Rahmen und Verglasung

Welches Dach ist am günstigsten?

Satteldach

Pulldach

Hoher Kniestock für mehr Raum im Dachgeschoss

Dachüberstand

Flachdach

Gauben oder Dachflächenfenster?

Dachdeckung – kostengünstige Varianten für Steildächer

Späterer Dachausbau

Mit Recycling sparen

Was lässt sich auf einem Grundstück wiederverwerten und retten?

Günstig gebaut – Beispielprojekte

Aus alt mach neu

Natürlich bis unters Dach

INNENAUSBAU MIT KLEINEM BUDGET

Leichte Trennwände in Trockenbauweise

Gipsbauplatten
Strohbauplatten
Platten aus Lehm
Holzplatten
Polycarbonatplatten

Interview: „An der richtigen Stelle sparen!“

Innentreppen

Maße und Konstruktion von Treppen
Platzbedarf
Treppen kostengünstig planen
Wie lässt sich der Raum unter der Treppe nutzen?

Innentüren

Kostenfaktoren bei Innentüren

Wände, Decken und Böden

Wände und Decken
Welcher Bodenbelag ist kostengünstig?
Fußbodenheizung und Bodenbeläge
Böden mit Sichtoberflächen
Trittschallschutz beachten

Küchen - kostensparende Gestaltung

Wie groß muss die Küche sein?
Einbauküche oder Einzelelemente?
Küchenformen
Materialien

Kostenfalle Badezimmer

Wand- und Bodenbeläge im Bad
Sanitärobjekte

Elektroinstallation

Sparen durch gute Planung
Smart Home - Nutzen und Kosten

Günstig gebaut - Beispielprojekte

Makellos ohne Make-up
Schlank und elegant

AUSSENANLAGEN GÜNSTIG GESTALTEN

Wohin mit dem Auto?

Carport
Garage

Oberflächen günstig gestalten

Niederschlagswassergebühren sparen
Durchlässige Oberflächen sparen Geld
Welche Böden eignen sich zur Regenwasserversickerung?
Welche Maßnahmen sind für die Versickerung nötig und was kosten sie?

Regenwassernutzung spart Kosten

Wie viel kann man sparen?
Garten bewässern mit eigenem Brunnen

Garten und Terrasse

Sorgfältige Planung hilft, Kosten zu sparen
Planung und Kosten einer Terrasse
Planung und Kosten eines Gartens
Sparen bei der Gartenplanung
Welche Pflanzen für welchen Standort?
Eigenleistungen
Einfriedung des Gartens

Hilft ein Naturgarten, Kosten zu sparen?

Günstig gebaut - Beispielprojekte

Hülle mit Fülle

Konsequent bis ins Detail

SERVICE

Stichwortverzeichnis

Architektur- und Bildnachweis

WAS HEISST „GÜNSTIG BAUEN“?

Wer ein Eigenheim bauen oder ein Fertighaus kaufen möchte, sollte sich möglichst frühzeitig einen Überblick über die damit verbundenen Kosten verschaffen. Von der Planung bis zum fertigen Haus gibt es unzählige Möglichkeiten, Kosten zu sparen. Dabei hilft, dass sich Baukosten gut in einzelne Kategorien und Unterkategorien aufschlüsseln lassen.

Für die Höhe der Baukosten spielen neben dem Gebäude selbst beispielsweise auch das Grundstück, die Qualität der Bauausführung und die Art des Innenausbaus eine wichtige Rolle. Schließlich müssen auch die Kosten für die Finanzierung berücksichtigt werden, die nicht auf Kante genäht sein, sondern noch Spielraum für Unvorhergesehenes lassen sollte.

BAUKOSTEN SENKEN

Je kleiner ein Haus, desto geringer die Baukosten – das klingt logisch und ist in der Tat ein wichtiger Grundsatz, den Sie bei der Planung Ihres neuen Hauses nicht aus den Augen verlieren sollten. Bevor Sie mit einem Architekten sprechen oder sich Angebote von Hausbauunternehmen machen lassen, sollten Sie sich darüber klar werden, was Sie an Flächen, Räumen und Innenausstattung wirklich benötigen und was bei näherer Betrachtung vielleicht überflüssig ist. Der Weg zum kostengünstigen Haus steht und fällt mit der Kunst des Weglassens.

Wichtig: Ein kleines Haus muss kein enges Haus sein. Ein gut durchdachter Grundriss sorgt dafür, dass weniger Wohnfläche nicht im Widerspruch zu hoher Wohnqualität steht.

Die **Wohnfläche** bestimmt den Endpreis eines Hauses allerdings nur bis zu einem gewissen Grad, denn für alle Wohnhäuser fallen ähnliche Kosten für bestimmte **Bauelemente** an, zum Beispiel Fundamente und Bodenplatte, Heizungsanlage, Sanitäreinrichtungen, Treppen und Außentüren. Auf die Kosten gibt es weitere wichtige Einflussfaktoren und damit zusätzliche Stellschrauben: Ein wichtiger Kostenfaktor ist zum Beispiel die **Bauzeit**: Je länger sich die Bauphase hinzieht, desto teurer wird sie, dazu kommen noch die längeren Mietzahlungen für ihre bisherige Wohnung.

Baumängel und die damit verbundenen Mehrkosten lassen sich vermeiden, wenn die Qualität der Bauausführung stimmt, was zum Beispiel durch eine gute Bauleitung sichergestellt werden kann. Das zum Haus passende **Energiekonzept** sorgt wiederum dafür, dass bei entsprechendem Nutzungsverhalten die Betriebskosten langfristig niedrig gehalten werden können. Nicht zuletzt spielt auch der **Lebenszyklus** eines Hauses eine Rolle, da er den Wiederverkaufswert beeinflusst.

Sie selbst können viel dazu beitragen, die vorhandenen Sparpotenziale auszuschöpfen. Dafür ist wichtig, dass Sie als Bauherrin oder Bauherr in allen baulichen Belangen stets gut informiert sind. Dadurch werden Sie zu einem kompetenten Ansprechpartner für Ihren Architekten, den Bauträger oder die Fertighausfirma und können die richtigen Fragen stellen. Dazu soll dieses Buch beitragen.

Bei jedem einzelnen Gewerk lassen sich die Baukosten reduzieren, wobei die größte Stellschraube die **Planung** ist. Hier kann es sich in barer Münze auszahlen, wenn Sie gut informiert die Planung begleiten und Dinge hinterfragen, allem voran Ihre eigenen Vorstellungen und Ansprüche. Dasselbe gilt für die **Finanzierung**, deren Kosten ebenfalls zu den Baukosten zählen (Kostengruppe 800) und die sich unter anderem mit dem passenden Darlehen senken lassen.

Woraus setzen sich die Baukosten für ein privates Wohnhaus zusammen?

Baukosten lassen sich in verschiedene Positionen gliedern, die in der DIN-Norm 276 in Form von Kostengruppen zusammengestellt sind (siehe Kasten). Jede Kostengruppe behandelt einen übergeordneten Aspekt, und innerhalb jeder Kostengruppe gliedern sich die Kosten weiter auf.

Kostengruppen nach DIN 276

- ▶ 100 Grundstück
- ▶ 200 Vorbereitende Maßnahmen
- ▶ 300 Bauwerk – Baukonstruktionen
- ▶ 400 Bauwerk – Technische Anlagen
- ▶ 500 Außenanlagen und Freiflächen
- ▶ 600 Ausstattung und Kunstwerke
- ▶ 700 Baunebenkosten
- ▶ 800 Finanzierung

Wie hoch sind typische Baukosten beim Einfamilienhaus?

Alle Kosten, die für die Errichtung des Rohbaus und für den Innenausbau anfallen, sind in Kostengruppe 300 enthalten. Kostengruppe 400 verzeichnet dagegen die Kosten für die technischen Anlagen, zum Beispiel das Heizungssystem. Die **Kostengruppen 300 und 400** stellen daher objektive Vergleichsgrößen dar, anhand derer sich die Kosten von Wohngebäuden bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche vergleichen lassen. Sie liegen laut dem Verband Privater Bauherren (VPB) in Deutschland durchschnittlich bei ungefähr 2 000 Euro brutto pro Quadratmeter Wohnfläche. Ein Keller, der nicht als Wohnraum ausgebaut ist, ist in diesen Kosten nicht enthalten. Derzeit (Stand November 2021) steigen allerdings die Preise bei vielen Baumaterialien stark, sodass die genannten Kosten nur als grober Anhaltspunkt dienen können. Auch regional gibt es deutliche Unterschiede; tendenziell ist das Bauen im Süden Deutschlands teurer als im Norden.

Durch verschiedene Sparmaßnahmen lassen sich die Bauwerkskosten um bis zu 15 Prozent reduzieren. Wenn man nicht sorgfältig kalkuliert, können sie den oben

genannten Durchschnittswert jedoch im Handumdrehen auch deutlich übersteigen.

Im Internet findet man oft durchschnittliche Baukosten von 1 200 Euro pro Quadratmeter. Zu beachten ist: Diese Angabe bezieht sich meist nur auf die Bruttogrundfläche (BGF), also auf die Summe aller Geschossflächen auf Basis der äußeren Bauteile einschließlich Fassade.

Für alle in diesem Buch vorgestellten Projektbeispiele sind nur die sogenannten Bauwerkskosten, das sind die Kosten der Gruppen 300 und 400, angegeben. Denn die Kosten fürs Grundstück (Kostengruppe 100 und 200), für die Außenanlagen (Kostengruppe 500), für die Innenausstattung (Kostengruppe 600) sowie die Baunebenkosten inklusive der Honorare aller am Bauprojekt beteiligten Planer (Kostengruppe 700) können naturgemäß je nach Ausgangssituation und Anspruch der Bauherrschaft sehr unterschiedlich ausfallen und sind daher für einen objektiven Kostenvergleich nicht aussagekräftig.

Was genau bedeutet „Günstig bauen“?

Kostengünstig zu bauen bedeutet, mit **Fläche, Material und Arbeitsaufwand** wirtschaftlich umzugehen und wo immer möglich zu reduzieren und zu vereinfachen. Gleichzeitig bedeutet es, durch die Bauweise und die Wahl des Heizsystems **Energie und Heizkosten** zu sparen sowie Ressourcen zu schonen.

Preiswert bauen darf jedoch nicht einfach nur billig sein, weil sonst die bauliche Qualität, der Wiederverkaufswert und die Umwelt leiden. Und preiswert bauen muss auch keineswegs billig aussehen oder sich minderwertig anfühlen. Wenn man an den richtigen Stellen spart, lassen sich Kosten reduzieren, ohne dass man ästhetische Abstriche machen

oder auf Wohnqualität verzichten muss. Einfache Bauweisen mit unverputzten oder sichtbar belassenen Baumaterialien können dabei zum Beispiel einen ganz eigenen Charme entfalten.

Doch welches die richtigen Stellen sind, ist gar nicht so einfach zu entscheiden. Hilfreich ist dabei zunächst, sich klarzumachen, dass Baukosten nicht nur aus den reinen Kosten für Grundstück und Errichtung eines Gebäudes bestehen. Hinzu kommen die oben erwähnten Kostengruppen 500 bis 800 – also der Garten und die Außenanlagen, die Innenausstattung sowie die Baunebenkosten und die Finanzierungskosten – außerdem, in einem weiteren Sinn, auch die mittel- und langfristigen Betriebskosten. Zudem sollte auch der Wiederverkaufswert einer Immobilie bedacht werden.

Eigene Wünsche berücksichtigen

An welcher dieser Stellschrauben Sie in welchem Maß drehen möchten und können, hängt auch von Ihren persönlichen Vorlieben, Wünschen und Prioritäten ab. Zwar gibt es allgemein gültige Aspekte, die Baukosten maßgeblich beeinflussen können, wie zum Beispiel die Wahl von Baukörperform oder Grundriss. Häufig entscheiden jedoch zusätzlich auch individuelle Schwerpunkte, an welchen Stellen man Kosten sparen will oder kann: Während der eine Bauherr sich mit einem kleinen Grundstück an einer stark befahrenen Straße zufriedengibt, dafür aber Wert auf hochwertige Einbaumöbel legt, beschränkt sich ein anderer möglicherweise auf eine geringe Wohnfläche, möchte dann aber einen Keller nicht missen. Eine dritte Bauherrin nimmt einfache Materialien und Sichtoberflächen ohne Putz und Farbanstrich gerne in Kauf, wenn sie dafür

nicht auf großzügige Fensterflächen verzichten muss. Diese Liste ließe sich endlos fortsetzen.

Ob Sie bei der Qualität des Grundstücks, bei den Rohbaukosten, bei den Materialien, bei der Innenausstattung, bei den Betriebskosten oder bei den zu erwartenden Kosten für die Instandhaltung sparen möchten, hängt ganz von Ihnen ab, je nachdem, was Ihnen persönlich besonders wichtig ist und was Ihnen dagegen verzichtbar erscheint.

Inspiration finden

Wir zeigen Ihnen auf den Sonderseiten in diesem Buch immer wieder Häuser, bei denen es auf die eine oder andere Weise gelungen ist, Kosten zu sparen. Häufig konnten sich die Bauherren und Bauherrinnen dafür an anderen Stellen etwas mehr gönnen.

In den meisten Fällen wurden bei den vorgestellten Wohnhäusern mit bestimmten, besonders **effektiven Lösungen in Teilbereichen** Kosten gespart. Die jeweiligen Angaben der Baukosten sollten daher immer in diesem Zusammenhang gesehen werden. Für Ihr eigenes Bauprojekt können Sie in diesem Buch Anregungen finden, wo überall Möglichkeiten zum Kostensparen bestehen. Dann können Sie selbst entscheiden, an welchen Stellen Sie ohne Weiteres Abstriche machen wollen, um dann die eingesparten Mittel eventuell an anderen Stellen für kostspieligere Lösungen einsetzen zu können.

Bestandsaufnahme machen

Vor der Planung sollten Sie sich daher zuallererst fragen, was Ihnen wirklich wichtig ist und worauf Sie bei näherer Betrachtung auch verzichten können. Dies betrifft

insbesondere die Gebäudeform, die Anzahl und Größe der Räume, die Anzahl und Größe der Fenster und den Innenausbau. Inwieweit sind Sie dabei bereit, Gewohntes infrage zu stellen?

Entscheidend ist eine sorgfältige Planung von Gebäudeform und Grundrissen, damit jeder Quadratmeter Wohnfläche optimal genutzt werden kann. Dann kann eine vierköpfige Familie mit einer Wohnfläche von gut 100 Quadratmetern auskommen, ohne beengt zu wohnen. Denn jeder Quadratmeter beheizter Wohnfläche kostet, wie erwähnt, durchschnittlich etwa 2 000 Euro. Für jeden Quadratmeter zu viel bezahlen Sie also möglicherweise nur für ein Mehr an beheizter Luft.

Kosten- und Preisangaben

Baukosten hängen von vielen verschiedenen Faktoren ab und können stark schwanken. Dabei spielen etwa regionale Preisunterschiede eine Rolle, die Verfügbarkeit von Materialien und Handwerkern oder der Zeitpunkt eines Bauvorhabens. Zudem erschwert die derzeitige (Stand November 2021) Marktlage eine seriöse Angabe zu Preisen sehr: Aufgrund weltweiter Wetterkapriolen, die Waldbrände, Flut- und Sturmereignisse zur Folge haben, ist Baumaterial auf den Rohstoffmärkten knapp, insbesondere Holz ist davon betroffen. Unterbrochene Lieferketten, verursacht durch die Corona-Krise, führen immer noch zu Lieferengpässen. Zudem sind gegenwärtig immer weniger Handwerker verfügbar, was deren Stundenlöhne und Honorare in die Höhe treibt. Zukünftige Preisentwicklungen sind äußerst schwierig vorherzusehen. So wird zum Beispiel die CO₂-Bepreisung vermutlich schneller steigen als derzeit angenommen, da die Klimaproblematik als immer drängender wahrgenommen wird. Die meisten Fachleute

sind sich derzeit einig, dass eine Entspannung der Situation auf absehbare Zeit nicht zu erwarten ist.

Aus diesen Gründen können die in diesem Buch genannten Kostenspannen nur ungefähre Angaben darstellen und sind als **Orientierungshilfe** gedacht. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert: Die Recherche schließt Angaben von Vergleichsportalen, Baufirmen und Herstellern ein. Sie berücksichtigt auch Erfahrungswerte von Architekten und Handwerkern. Eine Gewähr kann jedoch weder von der Autorin noch vom Verlag übernommen werden. Bauwillige sollten daher die zu erwartenden Kosten des eigenen Bauprojekts unbedingt vorab mit einem Architekten oder einer Architektin durchsprechen.

Wo entstehen die meisten Kosten?

Mehr als zwei Drittel der Baukosten entfallen auf **Rohbau, Ausbau und technische Ausstattung**. Die gute Nachricht ist: Hier lässt sich in mehrfacher Hinsicht sparen: Die Größe des Hauses, die Baukörperform sowie Anzahl und Größe von Fenstern sind entscheidende Stellschrauben (siehe [Seite 80](#)). Auch die Wahl der Baukonstruktion und der Baumaterialien beeinflusst die Kosten (siehe [Seite 112](#)).

Der **Innenausbau** bietet das größte Sparpotenzial, zum Beispiel bei Größe und Ausstattung eines Bades, bei der Anzahl der geplanten Trennwände und Türen sowie bei den Materialien für Böden und Wände (siehe ab [Seite 155](#)).

Die Kosten für den **Grundstückserwerb** (Kostengruppe 100) machen im Schnitt 20 bis 30 Prozent der Gesamtkosten aus, wobei natürlich die Lage des Grundstücks und die Region eine wichtige Rolle spielen. Die Kaufpreise für Grundstücke unterscheiden sich regional erheblich.

Zum Kaufpreis des Grundstücks kommen die **Kaufnebenkosten** dazu, etwa Grunderwerbsteuer (je nach Bundesland circa 5 Prozent), Kosten für Notar und Grundbucheintrag (circa 1,5 Prozent) und Maklerprovision (3 bis 7 Prozent). Weitere Kosten fallen für Vermessung und Erschließung des Grundstücks an sowie für Gas- und Stromanschlüsse (KG 200).

Die **Baunebenkosten** wiederum (KG 700) umfassen unter anderem Aufwendungen für Gutachten, Fachplanung und Energieberatung, das Architektinnenhonorar und die Versorgung der Baustelle mit Strom und Wasser. Die Baunebenkosten können bis zu 30 Prozent der Gesamtbaukosten ausmachen. Bei schlüsselfertigen Häusern von Fertighausanbietern oder Bauträgern sind diese Nebenkosten im Kaufpreis enthalten, werden aber oft nicht eigens ausgewiesen. Dies betrifft auch die Planungskosten, die häufig versteckt im Kaufpreis eingerechnet sind.

Wo liegt das größte Sparpotenzial?

- ▶ Günstige Grundstücksform lässt einfache Bebauung zu
- ▶ Einfache Gebäudeform reduziert Bauaufwand und Energiebedarf
- ▶ Südausrichtung des Grundstücks ermöglicht passive Nutzung von Sonnenenergie
- ▶ Ähnliche Raumgrößen ermöglichen flexible Nutzung
- ▶ Reduzierter Innenausbau senkt Materialbedarf und Arbeitsaufwand
- ▶ Bad mit einfachem Standard spart Kosten
- ▶ Ausgebautes Dach erhöht Wohnfläche
- ▶ Speicher ersetzt Lagerraum im Keller

Nicht vergessen sollten Sie bei der Kostenplanung auch kleinere Beträge, die sich summieren können. Dazu zählen zum Beispiel die Kosten für das Richtfest, die Verpflegung

der Bauarbeiter und weiterer am Bau Beteiligter, der Umzug ins neue Haus und die neu anzuschaffenden Möbel und Vorhänge. Auch für die Anlage der Terrasse, für den Kauf von Gartenpflanzen und von Terrassenmöbeln sollte am Ende noch ausreichend Geld übrig sein.

Baukosten können sich dann signifikant erhöhen, wenn während der Bauphase **Änderungen an der Planung** vorgenommen werden oder wenn **Baumängel** erst nach der Fertigstellung oder sogar erst nach dem Einzug bemerkt werden. Ein Beispiel dafür sind undichte Stellen in der Gebäudehülle, die wegen der eindringenden Feuchtigkeit zu Bauschäden führen können. Wenn einzelne Bauleistungen nicht rechtzeitig fertig werden, kann das ebenfalls teuer werden, weil dann die Arbeiten für den nächsten Bauabschnitt nicht termingerecht begonnen werden können und dadurch unter Umständen zusätzliche Kosten entstehen. Nicht zuletzt kann sich der Einzug dadurch verzögern, was längere Mietzahlungen verursacht.

PUFFER EINPLANEN

Der Verband Privater Bauherren (VPB) empfiehlt, grundsätzlich einen finanziellen Puffer von rund 15 Prozent der gesamten Bausumme für unvorhergesehene Leistungen einzuplanen.

Wo sind nachträgliche Änderungen einfach möglich?

- ▶ Dach als Wohnraum ausbauen
- ▶ Leichte Trennwände einziehen oder entfernen
- ▶ Fußbodenbeläge auf Sichtoberflächen verlegen
- ▶ Holzbalkendecken schalldämmen
- ▶ Möblierung (lose und fest eingebaut)
- ▶ Beleuchtung erweitern

Wo ist finanzieller Spielraum möglich, was kann verschoben werden?

Nicht alle Bereiche im und am Haus müssen sofort ausgebaut werden. Hier besteht Spielraum fürs vorläufige Kostensparen. Ein typisches Beispiel dafür ist das **Dachgeschoss**. Ist kein späterer Ausbau geplant, sparen Sie deutlich, wenn Sie nur die oberste Geschossdecke dämmen und nicht die Dachflächen.

Planen Sie jedoch, das Dach später auszubauen, ist es sinnvoll, wenn Sie die Dachflächen gleich dämmen, weil Sie dann auf die Dämmung der obersten Geschossdecke verzichten können. Die Dachfläche zu dämmen ist zwar zunächst teurer, in der Summe aber günstiger, weil nur einmal gedämmt werden muss. Außerdem vergrößert sich dann die nutzbare Raumhöhe. Auch eventuelle Anschlüsse für Bad und WC sollten von vornherein im Dachgeschoss angelegt werden, auch wenn Sie erst später ausbauen möchten.

Beim **Innenausbau** lässt sich vieles nachträglich optimieren, wenn sich Ihr Budget erholt hat. Ein Fußboden etwa kann zunächst aus der geglätteten, imprägnierten Betonbodenplatte bestehen. Einen Bodenbelag können Sie darauf auch später noch verlegen. Leichte Trennwände lassen sich bei Bedarf ebenfalls später einziehen, sofern Grundriss und Fensteranordnung entsprechend geplant wurden. Bäder gehören zu den besonders teuren Posten beim Innenausbau. Hier lassen sich einige Kosten sparen, wenn Sie das Bad nicht größer als nötig planen und zunächst mit einfachen Möbeln und Sanitäreinrichtungen anstatt mit teuren Einbauten ausstatten.

Die Entscheidung für oder gegen einen Keller ist hingegen nicht reversibel und muss bereits vor Baubeginn gut überlegt werden. Ist auf dem Grundstück Platz für einen Schuppen, einen unbeheizten Anbau oder eine etwas größere Garage vorhanden, könnten derartige Gebäude auch einen Keller ersetzen.

Welche Einsparungen können später zu Mehrkosten führen?

Vorsicht: Nicht alles, was besonders günstig erscheint, erweist sich auf lange Sicht als die sparsamste Lösung. Manches, was nicht bereits im Vorfeld geklärt und geplant wurde, kann später zu unangenehmen, mit Mehrkosten verbundenen Überraschungen führen.

Auf Gutachten sollte man keinesfalls verzichten, um Kosten zu sparen. Stellt sich zum Beispiel vor dem Grundstückskauf durch ein chemisches Bodengutachten heraus, dass das Erdreich mit Schadstoffen belastet ist, können Bauherren noch vom Kauf absehen. Nach dem Kauf müssten sie selbst für die kostspielige Entsorgung des kontaminierten Erdreichs aufkommen. Ein geologisches Gutachten verschafft Aufschluss darüber, ob ein Keller möglich ist und wenn ja, mit welchem Aufwand: Muss der Keller gegen stehendes Wasser abgedichtet werden, wird er unverhältnismäßig teuer.

An der Qualifikation von Handwerkern sollte man ebenfalls nicht sparen, denn Fehler bei der Bauausführung sind nicht nur ärgerlich, sondern können zu erheblichen Folgekosten führen, wenn sie nicht rechtzeitig bemerkt werden. Unnötige Kosten entstehen auch durch Verzögerungen bei der Bauzeit aufgrund mangelhafter Planung. Bei der Wahl der Baustoffe sollte man nicht an der

falschen Stelle sparen. Mit qualitativ hochwertigen Baustoffen vermeidet man frühe Reparaturen.

Schließlich sollte man auch an die fernere Zukunft denken: Durch vorausschauende Planung, die eine spätere **barrierefreie Nutzung** mit einbezieht, kann man sich nachträgliche und teure Umbauten ersparen.

Der Lebenszyklus des Hauses

Die Lebensdauer eines Gebäudes hängt unter anderem von Konstruktion und Materialwahl ab, ist jedoch viel länger als die Zeitspanne, in der man normalerweise das Haus selbst nutzen kann. 100 Jahre und länger sind durchaus üblich. Dies gilt allerdings nur, wenn das Haus regelmäßig gewartet wird. Erste Instandsetzungsarbeiten fallen bereits nach 5 bis 15 Jahren an. Dazu zählen unter anderem Innenanstriche oder Tapeten, Bodenbeläge, die Dacheindeckung von Flachdächern und der Außenanstrich. Nach 20 bis 30 Jahren steht die Instandhaltung von Heizung und Bädern an, nach 30 bis 50 Jahren müssen Außenputz, Dacheindeckung und Fenster erneuert werden. Bei Konstruktions- oder Verarbeitungsfehlern, die zum Beispiel zu Schadstellen in einem Wärmeverbundsystem führen, kann sogar schon früher Sanierungsbedarf bestehen. Häuser, die mit natürlichen Baustoffen errichtet wurden, machen bei Wartung und Instandhaltung häufig wenig Arbeit, allerdings nur, wenn die Materialien so eingesetzt wurden, dass ihre natürlichen Eigenschaften zum Tragen kommen. Wenn zum Beispiel unbehandeltes Holz an der Fassade immer wieder trocknen kann, ist es nahezu unverwüstlich. Wird es dagegen lasiert oder farbig gestrichen, muss der Anstrich regelmäßig erneuert werden. Mauersteine sollten ebenfalls immer wieder trocknen können, da sonst Gefahr besteht, dass die Fugen zu bröckeln beginnen. Wenn Putz nicht trocknen kann, können sich Algen und Schimmel bilden.

Um ein durchschnittliches Einfamilienhaus „in Schuss“ halten zu können, sollte man pro Jahr einen bestimmten Betrag zurücklegen. Der Verband Privater Bauherren (VPB) empfiehlt zum Beispiel, unabhängig vom Alter einer Immobilie mindestens 1 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat für Instandhaltungen einzukalkulieren.

Wann fallen Wartung oder erste Reparaturen an?

Dach

Dacheindeckungen Steildach (Ziegel, Blech, Beton, Faserzement)	50 Jahre
Dacheindeckung Steildach (Bitumen)	25 Jahre
Dacheindeckung Flachdach	5 bis 15 Jahre
Fassade	
Außenputz auf Mauerwerk	40 bis 50 Jahre
Außenputz auf Wärmedämmverbundsystem	20 Jahre
Außenanstrich Fassade	5 bis 15 Jahre
Klinker, Kalksandstein, Faserzement	mind. 50 Jahre
Holzfassade (naturbelassen, je nach Holzart)	ca. 80 Jahre
Holzfassade (vorvergraut, je nach Holzart)	ca. 80 Jahre
Holzfassade (lackiert)	8 bis 15 Jahre
Fenster und Türen	
Fenster mit Holzrahmen	10 bis 20 Jahre
Fenster mit Holz-Alurahmen	30 bis 50 Jahre
Fenster mit Kunststoffrahmen	40 Jahre
Rollladen	10 bis 20 Jahre
Außentüren	30 bis 50 Jahre
Innentüren	30 Jahre
Haustechnik	
Heizung	15 bis 30 Jahre
Photovoltaik	10 bis 15 Jahre
Elektroinstallation	30 bis 50 Jahre
Innenraum	
Bäder	20 bis 30 Jahre
Bodenbelag (Vinyl und Laminat)	10 bis 15 Jahre
Bodenbelag (Fertigparkett)	25 bis 35 Jahre
Bodenbelag (Massivholzparkett)	mind. 80 Jahre

Wandfarbe oder Tapete Innenwände

5 bis 15 Jahre

Fliesen

30 bis 50 Jahre

Außenanlagen

Plattenbeläge außen

15 bis 30 Jahre

„BERATUNG SPART BAUKOSTEN.“



Bauverträge sind für Laien oft schwer zu durchschauen. Ulrike Gantert, Rechtsanwältin und Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht, informiert im Interview über typische Kostenfallen.

Welche typischen Fehler machen Bauherren bei Vertragsabschlüssen?

Häufig erlebe ich, dass Bauherren Standardverträge unterschreiben, die ihre Vertragspartner ihnen vorlegen. Dass es sich hierbei in der Regel um Verträge handelt, die die Interessen des Vertragspartners mehr im Blick haben als die des Bauherrn, liegt auf der Hand. Gleichwohl scheuen sich viele Bauherren, einen Anwalt einzubinden. Ein Profi kann einen Vertragsentwurf normalerweise innerhalb von ein bis zwei Stunden prüfen und den Bauherrn auf etwaige Fallstricke hinweisen.

Können Vertragsklauseln schlechter sein als die gesetzlichen Regelungen?

Ja, das kann durchaus der Fall sein. Von einer Vertragspartei vorformulierte Vertragsklauseln benachteiligen oftmals die andere Vertragspartei und stellen sie schlechter, als sie nach den einschlägigen gesetzlichen Regelungen stehen würde. Wird die andere Vertragspartei durch eine Vertragsklausel unangemessen benachteiligt, ist diese unwirksam. Ein Beispiel: Es wird eine vierjährige Frist für die Verjährung von Mängelrechten vereinbart, obwohl die gesetzliche Frist fünf Jahre beträgt.

Worauf ist bei Verträgen mit Fertighausanbietern und Bauträgern zu achten?

Ich kann nur empfehlen, dass man die Baubeschreibung kritisch prüft und sich dabei am besten von einem Fachmann beraten lässt. Denn in einer Baubeschreibung wird vereinbart, welche Bauleistungen der Vertragspartner zu erbringen hat, ob er zum Beispiel mit Ziegeln oder Beton baut, welche Fliesen, Böden und Armaturen er verwendet und welche Heizung (etwa ein Blockheizkraftwerk) er einbaut. Aus juristischer Sicht ist der gesamte Vertrag mit allen seinen Anlagen (zum Beispiel Bezugsurkunden, Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung) im Detail zu prüfen. Da man als juristischer Laie damit völlig überfordert ist, sollte man einen spezialisierten Anwalt hinzuziehen oder den beurkundenden Notar im Vorfeld der Unterzeichnung um Erläuterung bitten. Meinen Klienten sage ich immer wieder, dass man nur unterschreiben sollte, was man auch wirklich verstanden hat. Das gilt natürlich nicht nur für Verträge mit Fertighausanbietern und Bauträgern, sondern für alle Verträge, die mit dem Bauen zu tun haben.

Welche Risiken und Kostenfallen können bei Bauträgerverträgen lauern?

Ein Bauträgervertrag muss notariell beurkundet werden, weil es sich dabei auch um ein Grundstücksgeschäft handelt: Der Bauträger bietet ein Grundstück an und verpflichtet sich, darauf ein Gebäude zu errichten. Der Preis steht von vorneherein fest, sodass sich der Käufer um nichts kümmern muss. Dennoch trägt man als Käufer auch beim Bauträgervertrag gewisse Risiken. Ein Bauträger darf beispielsweise Gelder nur vereinnahmen, wenn er dem Käufer im Gegenzug Sicherheit in ausreichender Höhe bietet (typischerweise eine Bürgschaft der den Bau finanzierenden Bank), damit dieser im Fall einer etwaigen Insolvenz des Bauträgers abgesichert ist.

Was sind typische Kostenfallen bei Kaufverträgen mit Fertighausanbietern?

Eine typische Kostenfalle ergibt sich aus dem Widerruf von Kaufverträgen. Es kommen immer wieder Mandanten zu uns, die ein Grundstück besitzen und auf einer Messe oder in einem Bauzentrum einen Fertighausvertrag abgeschlossen haben. Bei einem solchen Vertrag handelt es sich um einen sogenannten Verbraucherbauvertrag, welcher grundsätzlich widerruflich ist, wenn er nicht notariell beurkundet wurde. Hierin steckt aber ein nicht unerhebliches Risiko für den privaten Bauherrn. Denn sobald mit dem Bau begonnen wurde, ist ihm mit einem Widerruf des Verbraucherbauvertrags – sofern ein solcher überhaupt noch möglich ist – nicht wirklich geholfen. Der Bauherr hätte zwar dann einen Anspruch gegen den Unternehmer auf Rückzahlung der bereits bezahlten Vergütung, er müsste aber für die auf seinem Grundstück bereits erbrachten Bauleistungen dem Fertighausverkäufer Wertersatz leisten. Dies führt regelmäßig zu Rechtsstreitigkeiten über die Frage,

welchen Wertzuwachs das Grundstück durch die teilweise erbrachten Bauleistungen erfahren hat. Dabei spielt es nämlich eine Rolle, ob der Bauherr überhaupt etwas mit den teilweise erbrachten Bauleistungen anfangen kann, insbesondere, ob er eine Firma findet, die das Haus fertigbauen kann.

Welche Zusatzkosten können beim Kauf eines Fertighauses entstehen?

Wer einen Fertighausvertrag abgeschlossen hat, muss sich selbst um die Baugenehmigung kümmern. Da nur ein vorlageberechtigter Fachmann eine Baugenehmigung beantragen kann, entstehen dafür weitere Kosten.

Welche Probleme können bei Bauverträgen mit Unternehmen auftreten?

Ein Problem, mit dem wir häufig zu tun haben: Private Bauherren wissen oft nicht, dass für die Wirksamkeit eines Bauvertrags – anders als bei einem Kaufvertrag – eine Vereinbarung über die Vergütung des Bauunternehmers nicht erforderlich ist, sondern dass eine Vergütung als stillschweigend vereinbart gilt, sofern Einigkeit über die zu erbringenden Bauleistungen besteht. Der Bauunternehmer kann in einem solchen Fall die übliche Vergütung verlangen. Der Streit darüber, welche Vergütung im konkreten Einzelfall üblich ist, ist in diesen Fällen dann vorprogrammiert.

Wie geht man mit Änderungsvorbehalten um?

Die Vereinbarung von Änderungsvorbehalten ist nur in einem kleinen Rahmen zulässig. Häufig behalten sich Baufirmen vor, die Bauleistung ändern zu dürfen, sofern dies gesetzlich oder behördlich angeordnet wird und für den Bauherrn zumutbar ist. Enthält ein Vertrag weitergehende