

BETTINA HEIN

# DER SICHERE WEG ZUM **eigenen Haus**



**WIE SIE FEHLER BEIM HAUSBAU  
VERMEIDEN UND FRÜHZEITIG  
RISIKEN ERKENNEN**

**BAU-RAT: BLOTTNER**

DER SICHERE WEG ZUM  
**eigenen Haus**

Bettina Hein

# DER SICHERE WEG ZUM **eigenen Haus**

Wie Sie Fehler beim Hausbau vermeiden  
und frühzeitig Risiken erkennen!

BAU-RAT: **BLOTTNER**



# Inhalt

## **Einleitung**

### **Der Wunsch „Hausbau“**

Wege, die schlimmsten Fehler zu vermeiden

Hausbau braucht eine stabile Beziehung

Die Wahl des Wohnortes

Zukunftsplanung

Vorstellungen müssen realistisch sein

Entscheidung ohne Zeitdruck

## **Zeitplanung**

Wie lange dauert das?

Bauantrag

## **Die richtige Finanzierung**

Erfahrenen Finanzierungsberater wählen

Als Finanzierungsberater einen Freund oder

Bekannten wählen

Finanzierungsberater mit Kenntnissen des Marktes  
aussuchen

Finanzierungsberater sollte unabhängig sein

Beratungshonorar an Finanzierungsberater zahlen

Fonds- und Lebensversicherung für die Finanzierung wählen

Bausparvertrag für die Finanzierung wählen

Bau- und Baunebenkosten ermitteln

Ausreichend finanziert

Konditionen nicht zu teuer einkaufen

Den Bereitstellungszins beachten

Zinsbindung nicht zu gering vereinbaren

Finanzierung aus dem Internet

Ein Finanzierungsangebot reicht nicht aus

### **Was ist bei der Grundstückswahl zu beachten**

Grundstück nur mit Bodengutachten kaufen

Grundstück mit der richtigen Ausrichtung kaufen

Grundstückskauf über Immobilienmakler

BPlan beim Kauf berücksichtigt

Ist Erdwärme erlaubt?

Grundstück muss erschlossen sein

Kaufen und Testen

Notarvertrag nur mit Passus „frei von Altlasten“ unterschreiben

Notarvertrag nur mit gesicherter Finanzierung unterschreiben

### **Planung und Vorbereitung**

Hauskatalog im Internet anfordern

Beratungsvertrag im Musterhaus unterschreiben  
Hausbauvertrag im Musterhauspark bei Erstkontakt  
Hausvermittler / Hausverkäufer sollte mehrere Firmen anbieten  
Grundstück und Neubau von einem Anbieter erwerben  
Planer sollten unabhängig sein

### **Auswahl des Bauunternehmens - Wer baut wie?**

Welcher Typ Haus passt zum Bauherrn?  
Ausführung: Das Massivhaus ist im Erdgeschoss aus Stein  
Beim Hauskauf über die diversen Dachausführungen sprechen  
Der Keller wird gemauert  
Haus auf Bodenplatte  
Doppelhaushälfte mit durchgehender Bodenplatte  
Mehrspartenhauseinführungs-System  
Das Haus wird geliefert

### **Kriterien und Mindestanforderungen**

Creditreform-Auskunft darf nicht fehlen  
Kommunikationsschnittstelle darf nicht fehlen  
Kein Zeitdruck durch Aktionsangebote  
Geschäftsleitung von Bauunternehmen muss bekannt sein

Bauunternehmen und Referenzobjekte  
Grundstücksbesichtigung durch das Bauunternehmen  
Bauunternehmen sollte eigene Handwerker haben  
Das Bauunternehmen und sein Bauleiter  
Bauleiter-Qualifikation  
Vergabe durch Architekt  
TÜV bestellen  
Ausführungspläne / Werkpläne sind wichtig  
Erdarbeiten klären  
Baustelleneinrichtung  
Der größte Fehler: „Ich weiß das“

### **Vertrag zum Hausbau**

Vertrag unbedingt prüfen  
Hausbauvertrag vor Grundstückseigentum  
Hausbauvertrag nur mit gesicherter Finanzierung  
unterschreiben  
Hausbauvertrag immer mit Vorbehalten schließen  
Bauleistungsbeschreibung genau beachten  
Was bedeutet „gleichwertig“ und ist das in Ordnung?  
Der Zahlungsplan  
Fertigstellungsbürgschaft  
Statik bekommt auch der Bauherr  
Wärmeschutznachweis bekommt auch der Bauherr  
Bauzeiten und Bauablaufplan  
Später Leistungen aus dem Vertrag heraus nehmen

Handwerkerliste

### **Während des Baus**

„Per Du“ mit Handwerkern, Bauleiter und  
Geschäftsführung

Geschäfte mit Handwerkern auf der Baustelle  
machen

Erreichbarkeit des Bauleiters

Wenn der Bauleiter ausfällt

Termine mit dem Bauleiter

Protokoll der Baustellentermine mit dem Bauleiter

### **Los geht's**

Fotos dürfen nicht fehlen

Schriftlich fixiert

Wenn es am Bau nicht weitergeht

Freitag reicht nicht

Rechtsanwalt nötig

Einsparung durch spätes Bezahlen der Rechnungen

Bauunternehmen entsorgt den Bauschutt

Betreten der Baustelle durch Bauherren

Leistung nicht erfolgt, aber schon gezahlt

Handwerker verstehen die Landessprache nicht

### **Das mache ich selbst**

Eigenleistungen

Materialkosten sparen durch Eigenbeschaffung



Eigenleistungen realistisch eingeschätzt  
Eigenleistungen machen Freunde  
Verletzungsgefahr bei Eigenleistung  
Versicherung nötig

### **Endabnahme und Einzug**

Bauabnahme erst nach Fertigstellung  
Handwerkern nicht den Zutritt verweigern  
Einziehen erst nach Fertigstellung

### **Tipps & Tricks**

#### **Der falsche Entschluss**

„Oh Gott, ich baue nie ein Haus“

#### **Checkliste „Der sichere Weg zum eigenen Haus“**

**Kommunikationsdaten unserer  
Ansprechpartner**

**Kommunikationsdaten unserer Helfer**

**Sachwortregister**

# Einleitung

Warum ich dieses Buch schreibe: Meine jahrelange Erfahrung bei der Begleitung von Bauherren durch ihr Projekt „Hausbau“ und den immer wiederkehrenden Problemen während und vor dem Hausbau haben mich dazu veranlasst, dieses Buch als Expertin und Ratgeberin für Sie zu schreiben. Mit Absicht schreibe ich diesen Ratgeber in einer verständlichen Sprache und mit dem größtmöglichen Verzicht auf Fachausdrücke. Denn ich möchte Ihnen nicht die Welt der Fachbegriffe des Bauens erklären. Eine verständliche und praxisorientierte Ausdrucksweise wird dafür sorgen, dass jeder Leser seinen Nutzen erhält. Es ist mein Ziel, mit diesem Buch Ihre Fragen zum Thema Hausbau verständlich zu beantworten, so dass Sie einen echten Nutzen aus meinen fachbezogenen Ausführungen erhalten. Neben den Erklärungen berichte ich von einigen Beispielen, die ich selbst mit Bauherren erlebt habe. An diesen Beispielen erkennen Sie, wie sich Fehler auswirken können. Es ist meine Begabung, mich in die Sicht und Gefühlswelt meines Gegenübers zu versetzen. Das ermöglicht es mir, die Dinge aus Ihrer Sicht zu empfinden. An diesem Punkt habe ich angesetzt. Sie durchleben in der Zeit des Bauens sehr viele Emotionen. Ich stehe auf Ihrer Seite und hole Sie in diesem Buch ab. Ich bin davon

überzeugt, dass dieses Buch Ihnen ein wichtiger Ratgeber sein wird. Es wird in allen Situationen während dieser Zeit der Hausbauphase Ihr Begleiter sein.

Dieses Buch dient Ihnen als Ratgeber während der gesamten Vorbereitungs- und Bauphase. Schritt für Schritt werden Sie Antworten auf Fragen erhalten, die während der verschiedenen Phasen auftreten. Am Ende der jeweiligen Kapitel im Buch habe ich Ihnen Platz für Ihre Notizen gelassen. Legen Sie sich das Buch während der gesamten Bauphase in greifbare Nähe. So können Sie zu jeder Zeit nachschlagen und Antworten auf Ihre Fragen oder Tipps und Hinweise finden. Verschiedene Themen werden Sie nicht nur in einem Bereich behandelt finden, sondern in mehreren. Es kann durchaus sein, dass einzelne Fragen oder Punkte in mehreren Bauphasen von Bedeutung sind. Deshalb erhalten Sie zu den jeweiligen Projektphasen den entsprechenden Hinweis dazu. Ich weiß, mit diesem Buch mache ich mich nicht zum Freund der Bauunternehmen und Hausverkäufer, aber das ist auch nicht mein Ziel. Ich habe andere Ziele. Mein Ziel ist, dass Sie in Ihr Haus einziehen! Und das möglichst stressfrei.

Ihre Bettina Hein

## Der Wunsch „Hausbau“



**Wege, die schlimmsten Fehler zu vermeiden**

Die Gründe, warum der Wunsch nach Wohneigentum nun endlich umgesetzt werden soll, sind absolut individuell. Ein häufiger Wunsch ist es, den Kindern die Möglichkeit bieten zu können, im eigenen Garten zu spielen. Das Wohnungsangebot an geeigneten Wohnungen ist in der Stadt sehr eng geschnitten, hochpreisig und dazu begrenzt. Auch hieraus entsteht oft der Wunsch nach Wohneigentum. Ein anderes Bedürfnis ist z.B. der Wunsch, sein Geld nicht mehr in Mieten, sondern wertbeständig zu investieren. Vielleicht leben Freunde und Bekannte im eigenen „Zuhause“ und haben sich ihren Traum bereits realisiert. Die Begeisterung steckt an. Dies sind nur ein paar der häufigsten Gründe für die Entscheidung für den Neubau. Sehr gute Zinskonditionen, wie sie aktuell vorliegen, und die Überlegung, den monatlichen Mietpreis lieber in eine Finanzierung einzuzahlen und damit Eigentum zu erwirtschaften, könnte die Entscheidung bestärken.

## **Hausbau braucht eine stabile Beziehung**

Jede Bauphase, ob ruhig oder turbulent, ist für die Beziehung eine Zeit von höchster nervlicher Belastung. Ist die Beziehung nicht gefestigt, wird sie sehr wahrscheinlich während dieser Zeit zerbrechen.

Ein besonders extremes Beispiel habe ich selbst während der Bauphase mit Bauherren erlebt. Niemand hätte das

vorher geglaubt. Eines Tages wurde ich von einer jungen Mutter, die mit ihrem Kind spazieren ging, angesprochen. Schon einige Male hatte ich sie mit ihren Kindern spielen sehen. Sie erklärte mir, dass sie von anderen gehört habe, dass ich mit dem Thema Hausbau zu tun habe. Sie fragte mich, ob es möglich wäre, auch sie beim Hausbau zu unterstützen. Vor allem deshalb, weil sie noch gar nicht wusste, ob es für sie überhaupt infrage käme. Ihr Ehemann war 14 Jahre älter als sie, und sie befürchtete, dass es aufgrund seines Alters eventuell nicht möglich sei, das Projekt Hausbau zu realisieren. Sie selbst hatte – auch für die beiden Kinder – schon länger den Wunsch nach einem eigenen Haus. Trotz guten Einkommens ihres Ehemanns war sie sich nicht sicher, ob sie überhaupt eine Finanzierung bekommen würden. Wir vereinbarten zunächst einen gemeinsamen Gesprächstermin bei ihr Zuhause. Auch der Ehemann nahm am Termin teil. Beide blickten mit freudiger Erwartung dem etwaigen Hausbau entgegen. Finanzierung, Grundstück, alles noch nicht klar. Zur Klärung der finanziellen Möglichkeiten empfahl ich den Eheleuten, erst einmal die nötigen Gespräche zu führen, damit eine sichere Grundlage für das weitere Planen gegeben war. Und tatsächlich, bereits innerhalb von zwei Wochen war alles bestens geklärt. Die Eheleute hatten einen Termin mit dem von mir empfohlenen Finanzierungsexperten geführt und das zur Verfügung stehende Budget für das Gesamtprojekt Neubau ermittelt. Nachdem nun das genaue Budget feststand, habe ich mit den Bauherren ihre Wünsche – wie

soll das neue Haus aussehen, wie viele Räume und welche Wohnfläche werden benötigt, welche Ausstattung soll das Haus haben – besprochen. Im Anschluss an dieses Gespräch habe ich die Vorplanung des Neubaus für die Eheleute angefertigt und die dazugehörige Kostenkalkulation erstellt. Nach Abzug des für den Hausbau erforderlichen Kapitals und den dazu anfallenden Bau- und Baunebenkosten ermittelte ich den nun noch zur Verfügung stehenden finanziellen Rahmen für das Grundstück. Einige Tage nach unserem Gespräch hatte die Ehefrau ein Baugrundstück gefunden, was beiden sehr gut gefiel und absolut in das noch zur Verfügung stehende Budget passte. Die Suche nach einem geeigneten Grundstück schien sich als Glücksfall zu erweisen. Innerhalb der darauf folgenden drei Wochen hatten die Eheleute ihr Wunschgrundstück notariell beurkundet. Bei allen Gesprächen zur Finanzierung, zur notariellen Beurkundung, zur Auswahl der ausführenden Baufirma und zu den Vertragsterminen wurden die Eheleute von mir begleitet. Die Planung des Hauses war abgeschlossen und der Bauantrag wurde gestellt. Zu Beginn der Bauphase war es allerdings merkwürdig, dass alle Gespräche und Erledigungen allein von der Ehefrau durchgeführt wurden. Sie äußerte sich sehr verhalten und erklärte, dass ihr Mann sich für diese Dinge nicht interessiere. Nun gut, Menschen sind verschieden, deshalb hatte ich mir weiter keine Sorgen gemacht. Was mir allerdings auffiel, war, dass der Ehemann sich bei weiteren Gesprächen immer mehr im Hintergrund aufhielt, einen

aggressiven Eindruck machte und sich an den Gesprächen nicht mehr beteiligte.

Am 24. Dezember erhielt ich um halb fünf Uhr morgens eine SMS der Bauherrin: Ihr Mann habe versucht, sie in der Nacht zu erwürgen und sie aus der bisherigen Wohnung geworfen. Ich war schockiert, das konnte doch nicht wahr sein. Es stellte sich leider als Tatsache heraus. Trotzdem wurde nach einiger Zeit der Hausbau weitergeführt, und nach wie vor war immer nur die Bauherrin allein an der Baustelle zu sehen. Es war eine Bauphase die mit allen Höhen und Tiefen einer zerbrechenden Partnerschaft gesegnet war. Bereits vier Monate nach dem Einzug wiederholte sich das Verhalten des Ehemanns in ähnlicher Weise, so dass die Ehefrau auszog. Das Haus steht nun zum Verkauf.

Was ich damit sagen will: Es muss zwar nicht in jedem Fall so ausgehen, aber eine Bauzeit beansprucht immer mehr Nerven und ist nicht immer nur mit positiven Erlebnissen verbunden. Auch wenn alles noch so gut verläuft, ist diese Zeit anspruchsvoll für eine Partnerschaft. Es ist entscheidend, dass beide Partner einen gemeinsamen Wunsch bzw. Plan verfolgen und sich der nervlichen Herausforderung bewusst sind. In jedem Fall sollte ein Hausbau nicht die Motivation sein, eine nicht mehr intakte Beziehung zu retten.





## Die Wahl des Wohnortes

Beim Projekt Hausbau ist es in der Regel so, dass Sie sich für die nächsten 20 bis 30 Jahre, eventuell sogar für immer, an den gewählten neuen Wohnort binden. Deshalb ist es sehr wichtig, dass Sie sich gemeinsam in Ruhe darüber klar werden, wo das zukünftig sein soll. Auf dem Land, am Stadtrand, was passt am besten zu Ihnen? Wo fühlen Sie sich wohl? Was gefällt oder nervt Sie an Ihrem jetzigen Wohnort? Wollen Sie gerne abends den ruhigen Feierabend auf der Terrasse genießen oder lieber mit engem Nachbarschaftskontakt gemeinsame Aktivitäten

unternehmen? Oder finden Sie Entspannung beim Sport und erwarten die dafür erforderlichen Sportstätten in Ihrem nahen Wohnumfeld. Machen Sie sich Notizen und besprechen Sie als Paar gemeinsam, welche Bedürfnisse jeder von Ihnen hat. Sie werden schnell selbst feststellen, wie unterschiedlich das sein kann. Schön, dass Sie es jetzt wissen. Vielleicht hat man einfach früher nie so konkret darüber gesprochen. Sie gewinnen auf diese Weise wichtige Erkenntnisse, ein elementarer Grundstein für einen mit Freuden angestrebten Umzug in Ihr neues Haus.

## Zukunftsplanung

Neben der Wahl des neuen Wohnortes und Ihrer persönlich gewünschten dazugehörigen Infrastruktur gibt es auch noch weitere Aspekte: Wie stellen Sie sich Ihre persönliche Zukunft vor? Planen Sie Familienzuwachs und wenn ja, wie viele Personen? Oder planen Sie, dass später eventuell ein Elternteil bei Ihnen mit wohnen wird? Wird durch den Familienzuwachs zukünftig ein Einkommen wegen der Kindererziehung wegfallen? Wollen Sie später Ihr Haus wieder verkaufen, wenn die Kinder ausgezogen sind und das Haus viel zu groß ist oder soll es für ein ganzes Leben Ihr Zuhause bleiben? Fragen, die Sie vor Beginn der Bauphase klären sollten. Je konkreter Ihre Vorstellungen von Anfang an sind, desto mehr zahlt sich diese Klarheit in der Planung Ihres Hausbaus aus.

## **Vorstellungen müssen realistisch sein**

Machen Sie sich klare realistische Gedanken zu Ihrem Hausbau. Sie sollen Träume haben und sich richtig freuen. Aber zu viel geträumt führt schnell zu Enttäuschung und das wollen Sie sicher nicht. Ihre eigenen Bedürfnisse an Wohnfläche, Großzügigkeit der Räume, Aussehen des Hauses und das Grundstück müssen finanziell realisiert, wirtschaftlich unterhalten, gereinigt, gepflegt und im schlimmsten Fall auch wieder veräußerbar sein. Gebühren und Abgaben für die wiederkehrenden Versorgungskosten, z.B. Gebühren für Wasser und Abwasser, bemessen sich zum Teil von der Größe des Grundstücks und seiner Bebauung. Auch ein Neubau bringt irgendwann Instandhaltungskosten mit sich, wenn das Haus renoviert werden muss oder der Garten bepflanzt und in Ordnung gehalten werden soll. Warum ist das alles wichtig? Weil es oft vergessen wird. Fragen Sie Bekannte und Freunde, die bereits in einem eigenen Haus wohnen, die können Ihnen sehr viel Klarheit über die zu erwartenden Kosten vermitteln.

## **Entscheidung ohne Zeitdruck**

Unter Zeitdruck passieren zwangsläufig Fehler. Auch wenn Sie noch so sehr von dem einen oder anderen motiviert werden, sich schnell zu entscheiden. Sei es, um besondere Konditionen im Preis, ein besonders seltenes Grundstück

oder um ein Schnäppchenangebot nutzen zu können, lassen Sie sich nicht von einer gewissenhaften, ruhigen Entscheidung abbringen. Sonst kostet die kurzfristige Ersparnis später einen hohen Preis. Eine meiner Bauherrschaften meldete sich bei mir und war von einem Grundstücksangebot sehr angetan. Die junge Familie wohnte bisher in einer sehr schönen Eigentumswohnung in städtischer Lage mit direktem Blick auf den Rhein. Zum Zeitpunkt des Grundstücksangebots eines Immobilienmaklers war gerade das zweite Kind der Bauherren geboren. Der Wunsch nach einem Haus und einem eigenen Garten wurde nun sehr groß. Das angebotene Grundstück lag am Ende einer Seitenstraße mit Sackgasse. Der Immobilienmakler berichtete in recht kurzen Intervallen den Interessenten, dass Sie sich zügig entscheiden müssten, weil es eines der letzten Grundstücke in dieser gewachsenen Struktur wäre. Sein Verkaufstalent sollte seine Wirkung nicht verfehlen. Die Interessenten ließen sich so sehr beeindrucken, dass sie all ihre Bedenken, ob sie sich dort auch wirklich wohlfühlen würden, unberücksichtigt ließen. Kurz vor Ablauf der Reservierungsfrist meldete sich der Immobilienmakler bei den Interessenten und teilte mit, dass er die Grundstückseigentümer davon überzeugen konnte, dass sie den Kaufpreis um 5.000 Euro reduzieren. Diese hätten der Entscheidung allerdings nur unter der Bedingung zugestimmt, dass das Grundstück innerhalb der Reservierungsfrist rechtsverbindlich zugesagt würde. Diese

Aussicht überzeugte meine Bauherren endgültig, und sie kauften das Grundstück für 185.000 Euro.

Wir begannen das Wunschhaus zu planen. Das Haus war geplant, alle vertraglichen Grundlagen besprochen und der Bauantrag sollte gestellt werden. Als meine Bauherren sich während der Planungsphase intensiver mit ihrem Grundstück beschäftigten, wurde die Unsicherheit immer größer. Die Lage war im Randgebiet einer Stadt, die Infrastruktur bei weitem nicht vergleichbar mit dem, was die Familie gewohnt war. Immer wieder fuhren die Bauherren zum Grundstück und versuchten herauszufinden, ob sie dort glücklich sein würden. Ich empfahl den Bauherren, sich Zeit zu lassen mit ihrer Entscheidung. Schließlich war keine Eile geboten. Es kam, wie es kommen musste: Eines Abends riefen mich die Bauherren an und sagten, dass sie sich am vergangenen Wochenende bei einem Glas Rotwein die Zeit genommen haben, ihre Entscheidung zu überdenken. Sie kamen zu folgendem Ergebnis: Das Grundstück sollte wieder verkauft werden, weil keiner von beiden sich vorstellen konnte, in dieser Gegend zu wohnen. Der Verkauf des Grundstücks dauerte fast ein dreiviertel Jahr. Erst ein Jahr später wurde das wahre Wunschgrundstück gefunden. Mittlerweile lebt die Familie glücklich in einem wunderschönen Haus mit Garten. Das 5.000 Euro Schnäppchen beim ersten Grundstück hatte sich nicht gerechnet. Wiederverkauf und verlorene Zeit haben einige tausend Euro mehr gekostet. Deshalb meine Empfehlung: Lassen Sie sich nicht drängen!