



RUND UM HAUS UND GARTEN

FACHBETRIEBE IN IHRER NÄHE EMPFEHLEN SICH



Maßgeschneidert versus von der Stange

Bauträger, Generalunternehmen oder Architekturbüro: Die Entscheidung ist auch eine Typfrage

Verschiedene Wege führen zum eigenen Haus oder zur eigenen Wohnung: Das Eigentum kann vom Bauträger als Komplettpaket erworben werden, oder ein Generalunternehmen wird mit dem gesamten Bau beauftragt. Wer mit Architektin oder Architekt baut, kann und muss viel mitbestimmen. Die jeweiligen Vor- und Nachteile sollten gut abgewogen und die Entscheidung mit den eigenen Wünschen und Möglichkeiten in Einklang gebracht werden.

■ **Eigentum vom Bauträger:** „Ein Bauträger liefert das komplette Haus inklusive Grundstück“, erklärt Katrin Ahmerkamp, Sprecherin des Verbands Wohneigentum. Käuferinnen und Käufer müssen sich grundsätzlich um nichts kümmern, was den Bau angeht. Sie können sich meist vorher Musterhäuser anschauen und erhalten ein realistisches Bild von der Immobilie und ihren Variationsmöglichkeiten. Die Bauzeit ist in der Regel vergleichsweise kurz.

„Ein weiterer Vorteil ist der Fixpreis“, sagt Ahmerkamp. „Zu den Nachteilen gehört das fehlende Mitspracherecht in Gestaltungsfragen. Änderungswünsche sind meist mit Zusatzkosten verbunden.“ Eigenleistungen sind selten möglich, die Baustelle darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung betreten werden. Weil sowohl Haus als auch Grundstück erworben werden, muss zudem verhältnismäßig viel Grunderwerbssteuer entrichtet werden.

Das Modell sei vor allem für diejenigen interessant, „die ein schlüsselfertiges Objekt wünschen und noch kein Grundstück an der Hand haben“, sagt Fachanwalt Guido Balke von der Arge Baurecht. Der Vertrag müsse notariell beurkundet werden, ergänzt Michael Nack, Rechtsreferent beim Verband Wohnen im Eigentum (WIE). Da das Modell häufig für Wohnungseigentümergeinschaften gewählt wird, wird in der Regel auch Gemeinschaftseigentum erworben.

„Die Übertragung des Eigentums erfolgt mit der Zahlung der letzten Rate“, erklärt Balke. Er rät beim Vertragsabschluss zur Vorsicht: „Die



Von der Idee zum Traumhaus: Wer bauen will, sollte die Möglichkeiten und die damit verbundenen Vor- und Nachteile gut abwägen.

Foto: Feverpitched/iStock

Verträge enthalten oft unwirksame Klauseln, und die Ratenvereinbarungen sind häufig nicht gesetzeskonform.“ Möglich sind bis zu sieben Raten.

Die Zahlungen sind an Baufortschritte geknüpft, die allerdings nicht immer erbracht wurden. Nack warnt außerdem vor Klauseln, die eine abweichende Wohnfläche, Reservierungsgebühren, den Tausch von Materialien oder Einschränkungen bei der Mängelhaftung vorsehen. Verträge sollten deshalb von einem Fachanwalt geprüft werden.

Ahmerkamp empfiehlt, mit dem beauftragten Unternehmen Teilabnahmen abzusprechen. „Nur so kann sichergestellt werden, dass eventueller ‚Pusch am Bau‘ rechtzeitig korrigiert werden kann.“ Ein weiteres Problem drohe, wenn der Bauträger Insolvenz anmelden müsse, sagt Balke. Dann stehe oftmals ein „langer Kampf um das Eigentum oder die bereits geleistete Anzahlung bevor.“

■ **Bauen mit Generalunternehmen:** Ähnlich wie ein Bauträger ist der Generalunternehmer einziger Vertragspartner. „Allerdings erbringt er nur einen Teil der Bauleistungen selbst und vergibt zahlreiche Gewerke an Nachunternehmer. Hierdurch kann es manchmal zu Qualitätsschwankungen kommen“, erklärt Balke. Bauherrinnen oder Bauherren müssen bereits ein Grundstück erworben haben. Wer fachliche Qualifikationen besitzt und Eigenleistungen erbringen könne, spare mit einem Bauvertrag eventuell Geld, sagt Nack. Einen weiteren möglichen Vorteil sieht Balke darin, dass es eine einzige

Abnahme des Gebäudes gebe und anschließend die Gewährleistungsfrist für alle Gewerke einsetze. Um Probleme wie Baumängel frühzeitig zu erkennen, rät der Fachanwalt dazu, mit einem Sachverständigen weit vor dem Abnahmetermin mehrmals die Baustelle zu besuchen.

■ **Außerdem sollten der Bauvertrag und die Baubeschreibung fachlich geprüft werden.** Denn viele Klauseln seien häufig zum Nachteil des Kunden, warnt Balke. Beispielsweise werde zwar oft ein Festpreis vereinbart. „Aber das vermittelt eine trügerische Sicherheit“, sagt der Experte. So seien manche Pflichtleistungen nicht inkludiert. Dann müsse etwa ein Baugrundgutachten finanziert werden, dessen Ergebnisse wiederum Kostensteigerungen zur Folge haben können.

■ **Bauen mit Architektin oder Architekten:** „Vergleicht man ein Haus mit einem Anzug, wäre der Unterschied zwischen Bauen mit einem Architekten oder einem Bauträger der zwischen ‚maßgeschneidert‘ und ‚von der Stange‘“, zieht Ahmerkamp einen Vergleich. Wer mit einer Architektin oder einem Architekten baut, kann viel Einfluss auf die Planung und Ausführung des Gebäudes nehmen – teilweise sogar noch während der Bauphase. Außerdem sind oft Eigenleistungen möglich.

Engagement ist auf jeden Fall gefordert: Denn fortwährend sind Entscheidungen zu treffen und müssen Gewerke beauftragt werden. Außerdem stehen mehrere Abnahmen an. „Das alles kostet Geld, Zeit und oft auch Nerven“, betont

Ahmerkamp. „Zwischen Bauherren und Architekt sollte die Chemie stimmen. Sonst kann die Zusammenarbeit, die ja über einen längeren Zeitraum hinweg andauert, unerfreulich werden.“

Was genau die Architektin oder der Architekt leistet, wird vertraglich geregelt, wobei mündliche Absprachen genügen. Die Bezahlung ist in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) klar geregelt. Darin sind zehn Leistungsphasen verzeichnet, die auch nur zum Teil in Anspruch genommen werden können. Die Kosten für die Handwerksfirmen sind hingegen frei verhandelbar. Dadurch kann im besten Fall Geld gespart werden.

Das finanzielle Risiko trägt zwar grundsätzlich der Auftraggeber, dieser besitzt aber Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Architekturbüro und den Handwerksfirmen. Bei eigenen Fehlern haften die Architektin oder der Architekt, die dafür eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen haben müssen, sagt Balke.

Zwar ist der Architekt Sachwalter der Bauherren und vertritt ihre Interessen. Trotzdem könne es sinnvoll sein, zusätzlich einen Bausachverständigen hinzuzuziehen, um mögliche Fehler frühzeitig zu erkennen und Streitigkeiten etwa um das Honorar vorbeugend zu verhindern, sagt Balke. Diese „Hosenträger-Gürtel-Absicherung“ sollte aber gut kommuniziert werden. Bausachverständige lassen sich über Verbände, Verbraucherzentralen, Architekten- und Ingenieurkammern sowie die Industrie- und Handelskammer (IHK) finden.



HEINRICH PEPPERMÜLLER UND SOHN
HOLZBAU - ZIMMEREI
DACHDECKEREI

Dacheindeckungen aller Art
Bauklempnerarbeiten
Fachwerksanierung
Innenausbau • Dachstühle

Tel. 05130 / 79926
Mobil 0172 / 51 10866
www.dachdecker-zimmerei-peppermüller.de




malerblome

GmbH

sämtliche Malerarbeiten

(05137) 909 1 909
www.malerblome.de



MALERMEISTER DZAFERI

Individuelle Wandgestaltung.
Modern. Stilvoll. Einzigartig.

Riedweg 3 · 30851 Langenhagen
T. +49 157 593 008 91
info@malermeister-dzaferi.de
www.malermeister-dzaferi.de

SO SPART MAN ENERGIE!

Fenster • Türen • Rollläden
Fassaden • Überdachungen • Markisen
Reparaturen • Insektenschutz

Tel. 0511 / 2156092
E-Mail: info@albert-dämmtechnik.de

Bis zu
12,5% KfW
Förderung

für altersgerechte
Umbauten
nach 455-B jetzt
wieder möglich!


Weitere Infos auf
www.straussduschen.de



Strauß
Duschen aus Glas
MEISTERBETRIEB

Ausstellung: Termine nach Absprache.
Pechriede 4 - 30900 Wedemark
E-Mail: info@duschenausglas.com
www.straussduschen.de

05130-95 32 11



**Wohnungsverwaltung und
Energieversorgung GmbH**

**NAH UND JEDERZEIT
ANSPRECHBAR,**
unser inhabergeführter
Familienbetrieb seit 1997

Wir bieten Ihnen die Verwaltung von
Wohnungseigentümergeinschaften,
Sondereigentum und Miethäusern.

Walsroder Str. 59 B · 30851 Langenhagen
Telefon 0511 97 25 10 | info@wue-gmbh.de | www.wue-gmbh.de



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Langenhagen und Umgebung e.V.

In allen Fragen rund um's Haus sind wir stets für Sie da!

- Kostenlose außergerichtliche Rechtsberatung
- Preisgünstige Rechtsschutzversicherung bei der Roland-Gruppe
- Kostengünstige Mietverträge auf dem neuesten rechtlichen Stand
- Kontakt zu verschiedensten Unternehmen rund um die Immobilie
- Kostenlose Verbandszeitung Haus & Grund Niedersachsen
- Preisgünstige Seminare über den Landesverband Haus & Grund Nieders.
- 15 % Rabatt bei jedem Einkauf bei Möbel Heinrich

Walsroder Str. 59 B · 30851 Langenhagen
Telefon 0511 97 25 150 | Telefax 0511 97 25 115



Fensterwechsel

Ohne Maurer. Ohne Maler.
Ohne Dreck.

Staatlichen Zuschuss sichern

Werksvertretung Niedersachsen
André Dornbusch
kontakt@perfecta-fenster.de
Tel 0531 28 89 583

perfecta
Fenster | Türen | Rollläden

Kamin & Schornstein GmbH
THOMS

Alles aus
einer Hand.

- Kamine, Kaminöfen
- Kachel-, Speckstein- und Speicheröfen
- Gartenkamine
- Reinigung, Reparatur und Instandsetzung von Öfen und Kaminen aller Art

Hemlingsfeld 2
30900 Wedemark/ OT Brelingen
Tel: 05130/ 376219
Fax: 05130/376451
E-Mail: markusthoms69@web.de

Betriebsstätte:
Dorfstraße 52
31637 Rodewald
Mobil: 0172/5119587 (Herr Markus Thoms)

- Schornsteinneuerstellung
- Schornsteinverrohrung
- Schornsteinköpfe
- Historische Schornsteinköpfe
- Schornsteinkopfmontage und -abrisse mit Autokran
- Schornsteinkopf -Verschieferungen
- Schornsteinzubehör
- div. Dacharbeiten, -reparaturen