

# RUND UMS HAUS

## PLANEN, BAUEN, WOHNEN, RENOVIEREN



## 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 anbelangt. 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, er-

gänzt Michael Nack, Rechtsreferent beim Verband Wohnen im Eigentum (WIE). Da das Modell häufig für Wohnungseigentümergemeinschaften 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 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 bringt 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



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

Foto: Feverpitched/iStock

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 wer-

den. 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 hafte 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 Bau-sachverständigen 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, Verbraucherszentralen, Architekten- und Ingenieurkammern sowie die Industrie- und Handelskammer (IHK) finden.

## Gemeinsam bauen, gemeinsam wohnen

Ein Gemeinschaftsprojekt kann Kosten sparen und zusammenschweißen

Gemeinsam bauen und dann zusammenwohnen – die Vorstellung klingt romantisch für junge Familien und einsame Senioren, oder? Doch die meisten Menschen verwirklichen sich den Traum vom Eigenheim alleine. Dabei sind die Vorteile, neuen Wohnraum als Gruppe zu schaffen und gemeinsam einzuziehen, spürbar: „10 bis 20 Prozent der Baukosten lassen sich beim Bauen in der Gruppe sparen“, sagt Thomas Penningh, Vorsitzender des Verbands Privater Bauherren. Trotzdem wagen nur wenige Menschen den Schritt, Wohneigentum innerhalb einer Baugruppe zu er-

richten. Dabei gibt es gute Beispiele, in denen fast familiäre Gemeinschaften entstanden sind. Folgende Dinge sind wichtig, damit es klappt.

Wer sich mit dem Gedanken trägt, mit anderen zu bauen, muss sich Mitstreiter suchen. „Wichtig ist, dass die Leute zusammenpassen und gemeinsam Konflikte lösen können, die immer beim Bauen auftreten können“, sagt Penningh.

„Wer nicht genügend passende Mitstreiter in seinem privaten Umfeld findet, kann sich an kommunale Beratungsstellen und regionale Netzwerke wenden. Dort gibt es Informationen über aktuelle Projekte“, sagt Marion Kempe, Vorsitzende des Bundesverbandes Baugemeinschaften in Dresden.

Mit dem Grundstück steht und fällt die Baugemeinschaft. „In größeren Städten ist es sehr schwer, auf dem freien Markt passende Grundstücke oder Objekte zu finden“, sagt Kempe. „Auf dem Land ist es häufig leichter.“ In der Phase des Grundstückskaufs sollten sich Baugruppen unbedingt beraten

lassen. „Es geht um viel Geld, es sind Fehler möglich. Hier braucht man unbedingt jemanden, der sich auskennt“, so Kempe. Immer mehr Kommunen unterstützen das gemeinschaftliche Bauen und bieten ihre Grundstücke und Objekte für diesen Interessentenkreis an. „Über Ausschreibungen suchen sie die Gruppe aus, die das beste Konzept für die Nutzung hat“, so Kempe. „Oft bekommen Baugruppen den Zuschlag, die mehr wollen als nur das reine Wohnen, zum Beispiel Raum schaffen für die Nachbarschaft, ökologische Projekte oder eine Kita, die dann von der Kommune betrieben wird.“

Je mehr bauliches und organisatorisches Fachwissen in der Gruppe vorhanden ist, umso besser. Aber in der Regel finden sich in Baugemeinschaften Baulaien, sodass es unumgänglich ist, einen erfahrenen Projektsteuerer zu beauftragen. „Es gibt Projektentwicklungsbüros, die sich auf Baugruppen spezialisiert haben“, sagt Wollandt. „Sie kennen sich aus mit Behörden, Genehmigungsverfahren, Banken und Fördermöglich-

keiten.“ Penningh zufolge sind diese von einem Projektsteuerer betreuten Baugemeinschaften bei Kommunen beliebt, „weil alles in einer Hand liegt und es klare Vorstellungen für die Entwicklung des infrage kommenden Grundstücks gibt“, sagt Penningh.

Mit der Verbreitung der Baugemeinschaftsidee haben sich laut Bundesverband Baugemeinschaften, neben der Bildung von Wohneigentum nach Wohnungseigentumsgesetz inzwischen eine Vielzahl verschiedener Rechtsgebilde – etwa bewohnergetragene Genossenschaften, GmbH & Co. KGs, Kooperationen mit Traditionsgenossenschaften oder kommunale Wohnungsunternehmen.

Noch dazu gilt: Wenn aus einer Baugemeinschaft eine Wohngemeinschaft wird, ist das Ziel erreicht. „Die Leute haben während der Planungs- und Bauphase Stresssituationen und Ausnahmezustände gemeinsam gemeistert“, sagt Wollandt, „das schweißt zusammen.“



**Fensterwechsel**  
Ohne Maurer. Ohne Mater.  
Ohne Dreck.

Staatlichen Zuschuss sichern

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



**CHRISTIAN LIES**  
Sanitär- und Heizungsbau  
Gebäudeenergieberatung  
Tel.: 05132-2239 Fax: 05132-4487

- Moderne Sanitär- und Heizungstechnik • Badgestaltung
- Regenerative Energien • Wartungen u. Reparaturen
- Energieberatung – Ausfertigung von Energieausweisen

**AK Metallbau**  
GmbH  
Geländer, Gitter, Tore  
Zaunanlagen  
Stahl-, Metall- und Treppenbau  
Leineweberstr. 16, 31303 Burgdorf  
metallbau.kaletta@freenet.de  
Tel. (05136) 8 52 84 • Fax (05136) 87 95 19

**Kamin & Schornstein GmbH THOMS**  
Alles aus einer Hand.  
Hemlingsfeld 2  
30900 Wedemark/ OT Brellingen  
Tel: 05130/ 376219  
Fax: 05130/376451  
E-Mail: markus.thoms69@web.de  
Betriebsstätte:  
Dorfstraße 52  
31637 Rodewald  
Mobil: 0172/5119587 (Herr Markus Thoms)

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

- Barrierefreier Umbau • Bodengleiche Duschen
- Beratung vor Ort • Individuelle Gestaltung
- Hochwertige Materialien

**Fliesenleger-Fachbetrieb Guido Bracht**  
FLIESEN | PLATTEN | MOSAIK

Im Dorfe 1 A Burgdorf OT Schillerslage  
Tel.: 051 36/976 4255  
Tel.: 0170/7 09 79 78  
www.bracht-fliesen.de

**Stefan Ridder**  
Raumgestalter, Plissees  
Parkett- und  
Laminat-Verlegung  
Trockenbau

Schillerslager Str. 2  
30938 Burgwedel  
OT Engensen  
Tel. 05139-981868  
Mobil 0173-6045378  
info@raumgestalter-ridder.de

**Bad und mehr...**  
Komplettbäder aus einer Hand!

**Nebeling**  
Ihre Fachleute für barrierefreie Bäder

Inh. Axel Goldbaum · Meisterbetrieb  
Die KfW fördert barrierefreie Bäder!

**HIER STIMMEN KONZEPT, PREIS UND QUALITÄT**  
Hochwertige Duschanlagen und Bäder für ihre individuellen Bedürfnisse. Kreative Wandverkleidungen, modern, klassisch. Alles ist möglich... dank unseres fugenlosen Wandverkleidungssystems und der super-flachen Marmor-Duschwanne in über 30 Farben. Wir schaffen Ihnen schnell und sauber Ihre WOHLFÜHL-OASE.

Lange Reihe 36 • 30938 Burgwedel-Thönse • Tel. 05139 - 89 37 34 • www.nebeling-gmbh.de

**GARDINENHAUS Preuß**  
Design & Funktion

Burgwedel  
Von-Alten-Str. 17  
Telefon: 05139- 4321

Gardinen · Teppichboden · Sonnen- u. Sichtschutz · Insektenschutz  
Dekoration · Wäscheservice · Beratung und Montage vor Ort

**Ofenbau**  
Matthias Habermann  
Ofensetzermeister  
einfach schöne Öfen aus Meisterhand  
Lachendorf & Sehnde  
Tel.: 0151 / 116 422 62

**Anzeigenschluss**  
für die nächste Ausgabe:  
Donnerstag, 12 Uhr

**SSS SIEDLE**  
Sehen, wer vor der Tür steht.  
Egal, wo Sie sind.  
Start smart!

Martin Overgard

Made in Germany  
www.siedle.de

KNX-PARTNER  
**ELEKTRO TECHNIK WADEWITZ**  
SONOS DenForm

Ehlbeek 19 · 30938 Burgwedel  
Tel. (05139) 89 44 77 + 89 44 06  
Fax 89 44 48  
info@elektrotechnik-wadewitz.de  
www.elektrotechnik-wadewitz.de