

## Tipps für Bauherren

Der Bau eines eigenen Hauses ist für die meisten Menschen ein einmaliges Ereignis in ihrem Leben. Die Auswahl des richtigen Grundstücks und die Entscheidung für ein bestimmtes Traumhaus oder einen Bauunternehmer sollten immer Hand in Hand gehen. Aus einem Grundstück können sich nämlich tatsächliche oder rechtliche Einschränkungen ergeben, die nicht jede Bebauung zulassen: Mit anderen Worten, nicht jedes Haus darf auf jedem Grundstück gebaut werden.

Für angehende Bauherren gilt es deswegen vorab drei zentrale Entscheidungen zu treffen, die langfristige Konsequenzen haben.

- Erstens ist das passende Grundstück auszuwählen.
- Zweitens muss das Traumhaus gefunden werden – sei es als Musterhaus oder als Entwurfsplanung.
- Und drittens müssen seriöse Vertragspartner gefunden werden: Je nach Vorstellung des Bauherren ein Architekt, Generalunternehmer, Bauträger oder auch ein Fertighaus-Hersteller. Die letzten beiden Entscheidungen gehen oftmals miteinander einher, weil viele Unternehmen eigene Haustypen anbieten.

### Das Grundstück

Die meisten Menschen bauen in ihrem Leben nur ein einziges Mal. Dies bedeutet, dass sie den überwiegenden Teil ihres Lebens in der einmal ausgewählten Immobilie verbringen werden. Deswegen sollte die Entscheidung für oder gegen ein Grundstück sehr sorgfältig getroffen werden. Der Bauherr sollte dabei verschiedene Kriterien beachten, wie z. B.:

- die Höhe der öffentlichen Abgaben in der Gemeinde, in der das Grundstück belegen ist (Grundsteuer, Erschließungsbeiträge, Gebühren);
- die baurechtlichen Einschränkungen aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorgaben in der jeweiligen Gemeinde (Baureife des Grundstücks, Bebauungspläne, Baulasten);
- die äußeren Einflüsse auf das Grundstück (persönliche Anforderungen, Nachbarschaft, Natur);
- die Beschaffenheit des Grundstücks (Altlasten, Grundbuch, Liegenschaftskataster).

### Die Auswahl des Auftragnehmers

Die Auswahl des Auftragnehmers ist ein weiterer wichtiger Schritt für das Bauvorhaben, denn damit wird der entscheidende Grundstein gelegt, um spätere Schwierigkeiten und Ärger zu vermeiden. Neubauten ohne Mängel gibt es leider so gut wie gar nicht: Die an Neubauten jährlich festgestellten Mängel werden auf 3,4 Milliarden Euro geschätzt!

Oberstes Gebot bei der Auswahl eines passenden Bauunternehmers ist es, sich ausreichend Zeit zu lassen und die Entscheidung für einen bestimmten Unternehmer nicht zu überstürzen. Eine sorgfältige Auswahl ist weitaus weniger zeitaufwendig, nervenaufreibend und kostspielig als die Durchsetzung von Mängelansprüchen nach Abschluss der Arbeiten. Neben der Auswahl des Unternehmers selbst muss sich der Bauherr für eine der unterschiedlichen Arten der Bauabwicklung entscheiden.

## In Deutschland am gängigsten sind:

- Bauen mit einem Architekten und einem oder mehreren Bauunternehmen;
- Bauen mit einem Generalunternehmer bzw. Generalübernehmer;
- Erwerb eines Fertighauses sowie
- der Kauf vom Bauträger.

Auch wenn alle diese Wege letztlich zum gleichen Ergebnis – einem mehr oder minder mangelfreien Haus – führen, so sind sie in der Durchführung dennoch höchst unterschiedlich. Sie alle weisen Besonderheiten in der Abwicklung sowie Vor- und Nachteile auf.



Nähere Informationen zu diesem Thema (Broschüre „Ratgeber für Bauherren“ zum Preis von 7,95 Euro zzgl. Versandkosten, ISBN 3-927776-80-7) sowie weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages: [www.haus-und-grund-verlag.net](http://www.haus-und-grund-verlag.net)  
Bestellung: Tel. (030) 20216-204, Fax (030) 20216-580, E-Mail: [verlag@haus-und-grund-verlag.net](mailto:verlag@haus-und-grund-verlag.net)



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Herausgeber: **Haus & Grund Deutschland** – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. • Mohrenstraße 33 • 10117 Berlin • Telefon (030) 20216-0 • Telefax (030) 20216-555  
E-Mail: [zv@haus-und-grund.net](mailto:zv@haus-und-grund.net) • Internet: [www.haus-und-grund.net](http://www.haus-und-grund.net) (KHW)