



## IHR PLUS AN *WOHNEIGENTUM*

Auf dem Weg zum neuen Eigenheim  
mit dem R+V-Bauherrenratgeber



Genossenschaftliche FinanzGruppe  
Volksbanken Raiffeisenbanken



## Wohneigentum erwerben – aber wie?

Die eigenen vier Wände – wer sich mit diesem Gedanken trägt, betritt nicht nur oft Neuland, auf dem jeder Schritt gut überlegt sein will, er muss sich auch darüber im Klaren sein, dass er damit langfristige Verpflichtungen eingeht. So müssen beispielsweise junge Familien bei ihren Planungen auch berücksichtigen, dass sich der Raumbedarf im Laufe der Zeit durchaus verändern kann. Vielleicht, weil sich Nachwuchs einstellt oder weil die Eltern später einmal mit aufgenommen werden sollen. Umso wichtiger ist es deshalb, sich mit der Frage „Bauen oder Kaufen“ und allem, was dazugehört, schon frühzeitig intensiv und umfassend zu beschäftigen.

Diese Broschüre richtet sich an zukünftige Immobilienerwerber, um ihnen schon bei den notwendigen Vorüberlegungen Informationen, Tipps und Anregungen zu geben. Denn nur, wer sich von Anfang an die Zeit nimmt, möglichst viele Fragen genau zu klären, dem bleibt auch später so manche unliebsame Überraschung erspart.



# Inhalt

Der Immobilienerwerb – viele Möglichkeiten mit Vor- und Nachteilen .....	6
Das eigene Haus – Neubau oder Kauf eines bereits bestehenden Objektes .....	8
Bauplatzsuche mit System.....	12
Auf die richtigen Informationen kommt es an .....	14
Wie finde ich einen passenden Architekten? .....	16
Damit nach Vertragsabschluss Überraschungen erspart bleiben .....	17
Unbedingt vor Vertragsabschluss zu klären.....	18
Der richtige Weg bei der Finanzplanung .....	20
Steuervorteile richtig nutzen .....	27
Das Eigenheimrentengesetz („Wohn-Riester“) .....	28
Gut geplant – schneller in die eigenen vier Wände .....	30
Daran sollten Sie vor bzw. nach dem Umzug denken .....	32
Richtig abgesichert – gut versorgt .....	34
Bauabnahme – Sorgfalt erspart Überraschungen .....	38
Gewährleistungsanspruch nach der Abnahme .....	39
Vorbereitungshilfe für das Architektengespräch.....	40
Feststellung des Raumbedarfs .....	41
Bauen von A-Z .....	42
Übersicht möglicher Dachformen .....	44
Kürzel in der Immobilienbranche .....	45

# Der Immobilienerwerb

## – viele Möglichkeiten mit Vor- und Nachteilen

Ob Sie neu bauen oder kaufen wollen – es gibt verschiedene Möglichkeiten.

- ▶▶ Eigentumswohnung
- ▶▶ Einfamilienhaus
  - als Reihenhause
  - als Doppelhaushälfte
  - als freistehendes Haus
- ▶▶ Zweifamilienhaus
- ▶▶ Mehrfamilienhaus

## Was spricht dafür – was spricht dagegen?

### **Eigentumswohnung**

- + Erwerb auch im Stadtzentrum möglich
- + Vergleichsweise günstiger in der Anschaffung als ein Haus
- + Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums durch Hausmeister/Verwalter
- + Keine Bauplatzsuche notwendig
- Oft nur geringer Wertzuwachs (abhängig u. a. von Lage, Ausstattung)
- In vielen Dingen entscheidet die Eigentümerversammlung
- Zusätzliche Kosten für Verwalter
- Anonymität in Großwohnanlagen
- Viele Nachbarn, die man sich nicht aussuchen kann
- Meist kein Gartenanteil

### **Einfamilienhaus**

- + Höheres Maß an Abgeschlossenheit als bei der Eigentumswohnung
- + Mehr persönliche Freiheiten
- + Im Allgemeinen stärkerer Wertzuwachs als bei der Eigentumswohnung
- In der Regel höhere Anschaffungskosten als bei der Eigentumswohnung
- Höhere Bewirtschaftungskosten

## Einfamilienhaus ...

### ... als Reihenhaus

- + Vergleichsweise preiswert in der Anschaffung
- + Vorteile beim Heizen (nur zwei Außenwände – Ausnahme: Eckhaus)
- + Erstellung oft schlüsselfertig
- + Nur relativ geringer Grundstücksbedarf
- Meist kleine Grundstücke
- Verwirklichung eigener Vorstellungen nur bedingt möglich
- Grundstückslage vorgegeben
- Gerade bei älteren Objekten oft schlechte Schalldämmung (abhängig vom Renovierungszustand)
- Grenzbebauung (direkter Nachbarkontakt)
- Oft nicht leicht wieder zu verkaufen

### ... als Doppelhaushälfte

- + Nur ein direkter Nachbar
- + Wiederverkauf mitunter leichter möglich als beim Reihenhaus (abhängig u. a. von Lage, Ausstattung)

- + Grundstück in der Regel größer als beim Reihenhaus

- 3 Außenwände (Heizen!)
- Wenn vom Bauträger gekauft, können eigene Ideen nur bedingt realisiert werden

### ... als freistehendes Haus

- + Höchstmaß an Abgeschiedenheit und persönlicher Freiheit
- + Kein direkter Nachbar
- + Hohes Maß an Freizügigkeit
- + Größtmögliche Freiheit bei der Verwirklichung eigener Ideen und Wünsche
- Hohe Bewirtschaftungskosten
- Großer Grundstücksbedarf im Gegensatz zum Reihenhaus oder zur Doppelhaushälfte
- Heizkosten vergleichsweise hoch (4 Außenwände)

## Zweifamilienhaus (ganz oder teilweise vermietet)

- + Zusätzliche Einkünfte durch Mieteinnahmen = Finanzierungshilfe
- + Räumliche Beweglichkeit (Kinder verlassen das Haus, Eltern werden ins Haus aufgenommen)
- + Kapitalanlage bei reiner Fremdvermietung
- + Mieteinnahmen als Altersvorsorge
- Teurer als ein Einfamilienhaus
- Vergleichsweise hohe Bewirtschaftungskosten
- Besteuerung der Mieteinnahmen

## Mehrfamilienhaus

- + Laufende Mieteinnahmen
- + Kapitalanlage
- + Möglichkeit der Altersvorsorge durch Mieteinnahmen
- Großer Grundstücksbedarf
- Hohe Bewirtschaftungskosten
- Besteuerung der Mieteinnahmen

# Das eigene Haus – Neubau oder Kauf eines bereits bestehenden Objektes

Nicht jeder Bauwillige hat die Zeit oder verfügt über entsprechende praktische Begabung und Erfahrung, beim Hausbau selbst Hand anzulegen. Dann ist es zweckmäßig, den Bau der eigenen vier Wände durch erfahrene Baufirmen ausführen zu lassen oder auf den Kauf eines bereits bestehenden Objektes auszuweichen.

## Errichtung eines Neubaus

Bei der Verwirklichung der eigenen Ideen und Wünsche ist der angehende Bauherr unterschiedlich flexibel, je nachdem, für welche „Art Haus“ er sich entscheidet.

Die bestmögliche Abstimmung auf die eigenen Vorstellungen und Wünsche bietet das Architektenhaus. Allerdings lassen sich hier die Gesamtkosten im Planungsstadium nicht immer genau kalkulieren, zumal bis zur endgültigen Fertigstellung im Regelfall eine längere Zeit vergeht, in der sich Material- und Lohnkosten unplanmäßig erhöhen können.

Neben dem Architektenhaus besteht eine weitere Möglichkeit darin, ein Haus auf eigenem Grund und Boden und in Massivbauweise errichten zu lassen. Der Bauherr hat es hier nur mit einem Vertragspartner (kein Bauträger!) zu tun, der das Haus zum Festpreis

anbietet. Das sind im Regelfall Häuser gewisser Grundtypen, bei denen der Käufer den Grundriss frei gestalten oder aber entsprechend seinen Vorstellungen in großzügigem Rahmen frei variieren kann.

Wer sich für den **Kauf vom Bauträger** entscheidet, erwirbt im Allgemeinen ein stark standardisiertes Objekt, das meist nur in wenigen Details den eigenen Wünschen angepasst werden kann. Auch Grundstücksgröße und -lage sind hier festgeschrieben. Das Reihenhaus oder die Doppelhaushälfte ist dabei die am stärksten verbreitete Angebotsform. Außerdem werden die Objekte vielfach durch einen Makler angeboten, sodass zu dem eigentlichen Kaufpreis noch die vereinbarte Maklercourtage hinzukommt.





Eine Abkehr von der herkömmlichen Massivbauweise, aber mit dem Vorteil, das Haus auf eigenem Grund und Boden erstellen zu können, ist das Fertighaus. Viele Hersteller bieten diese Häuser in großer Typenvielfalt mit variablen Grundrissen an.

Allerdings empfiehlt sich eventuell beim Bau eines Fertighauses aus Kostengründen eine getrennte Vergabe des Auftrags zum Kellerbau. Auch wenn die Fertighausfirma selbst Keller erstellt, lohnt sich ein Preisvergleich mit anderen Bauunternehmen.

**Tipp:**

Beim geplanten Kauf vom Bauträger oder dem Erwerb eines Fertighauses sollten Sie sich Referenzadressen besorgen, um mit bisherigen Käufern über deren Erfahrungen mit dem Verkäufer bzw. dem Objekt zu sprechen. Beim geplanten Fertighauskauf lohnt sich auf jeden Fall auch der Besuch einer der vielen Musterhausausstellungen.



## Kauf aus zweiter Hand

Der Erwerb eines bereits bestehenden Objektes ist grundsätzlich auf zweierlei Wegen möglich:

- ▶▶ Einschaltung eines Maklers
- ▶▶ Kauf direkt von Privat

Einen Makler zu beauftragen spart deutlich Zeit. Er kennt viele Objekte und hat Erfahrung darin, wie Ihre Vorstellungen über Alter, Preis, Lage oder Größe verwirklicht werden können. Das Honorar für diese umfassende Serviceleistung ist die Maklercourtage, welche sich nach dem Kaufpreis des Objektes richtet. Sicher kann man auch selbst auf die Suche nach dem gewünschten Objekt gehen. Dieser Weg ist zwar kostengünstiger, jedoch zeitaufwendig und ohne ein entsprechendes Fachwissen mit Risiken behaftet.

### Tipp:

Lassen Sie das Haus unbedingt vom Keller bis zum Dach von einem Fachmann überprüfen – insbesondere bei älteren Objekten. Nachträgliche unplanmäßige Reparaturen können die gesamte Finanzierung sprengen. Informieren Sie sich gegebenenfalls auch über Denkmalschutzbestimmungen.

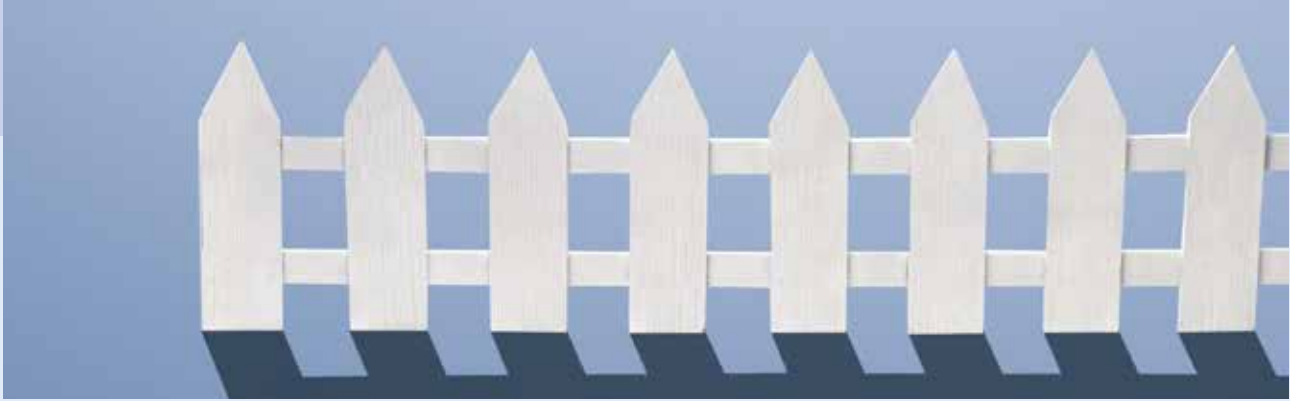
Manchmal kann es auch sinnvoll erscheinen, ein günstig zu erwerbendes Altobjekt abzureißen, um dann neu zu bauen. Hier sollten Sie sich jedoch Klarheit über die Höhe der Abrisskosten verschaffen und klären, ob ein Abriss überhaupt erlaubt ist (Denkmalschutz!). Und nicht vergessen nachzufragen, wie danach gebaut werden darf beziehungsweise muss.

# Bauplatzsuche mit System

Wenn Sie sich für den Bau eines Hauses auf eigenem Grund und Boden entschieden haben, muss – sofern nicht bereits vorhanden – noch das dazugehörige Baugrundstück erworben werden. Doch auch hier gilt es einiges zu beachten.

Denn: Der Bebauungsplan legt im Einzelnen fest, welches Haus wie gebaut werden darf, das heißt nicht auf jedem Bauplatz darf auch jedes Haus gebaut werden. Es ist also schon vor der Bauplatzsuche wichtig festzulegen, wie die Abmessungen des Hauses, die Geschoszahl, Dachform etc. sein sollen, um dann den dazu passenden Bauplatz zu suchen. Informieren Sie sich deshalb unbedingt bei der Gemeinde, in der Sie bauen wollen, auch über die Baubestimmungen und den Bebauungsplan.

Auf jeden Fall ist es besser, lieber etwas länger das richtige Grundstück zu suchen, als nach einem überstürzten Kauf den Bauplatz – möglicherweise sogar mit Verlust – wieder verkaufen zu müssen, weil das Haus nicht wie geplant gebaut werden darf.



Daran sollten Sie also bei der Bauplatzsuche denken:

- ▶▶ Welche Bebauungsrestriktionen gemäß Baubestimmungen und Bebauungsplan sind vorhanden?
- ▶▶ Entspricht das gewünschte Haus dem Bebauungsplan?
- ▶▶ Kann mit der Grundstücksgröße und dem Grundstückszuschnitt der Bebauungsplan erfüllt werden?
- ▶▶ Ist das Grundstück bereits erschlossen? Wenn nein, welche Kosten sind zu erwarten?
- ▶▶ Handelt es sich tatsächlich um eine unverbaubare Lage?
- ▶▶ Wie ist die Bodenbeschaffenheit?

**Tipp:**

Fordern Sie vor dem Grundstückskauf ein Bodengutachten an, wenn Sie nicht ganz sicher sind, wie die Bodenbeschaffenheit ist. Hoher Grundwasserspiegel oder felsiger Untergrund bzw. Altlasten können die Baukosten unplanmäßig erhöhen.

Vor dem Kauf des Bauplatzes sollte auch die Frage nach der Wohnqualität nicht unbeantwortet bleiben. Folgende Punkte sind deshalb unbedingt zu prüfen:

- ▶▶ Äußere Einwirkungen
- ▶▶ Nachbarbebauung
- ▶▶ Infrastruktur
- ▶▶ Bebauungsplan

Schauen Sie sich die Grundstücke nicht nur am Wochenende an – machen Sie sich ein realistischeres Bild der Umgebung an einem Werktag.

So ist die Lärmbelästigung durch Straßenverkehr, Eisenbahn, Flugzeuge, Fabriklärm etc. am Wochenende deutlich geringer. Daneben kann auch die Belästigung durch Industrie-Emission die Wohnqualität deutlich verschlechtern. Mücken- und Insektenplagen im Sommer, zum Beispiel wegen in der Nähe gelegener Tümpel, können selbst das schönste Grundstück zum „Alptraum“ werden lassen.

Aber auch die Nähe ruhestörender Objekte wie beispielsweise Industriebetriebe, Diskotheken oder Sportstätten beeinträchtigen mitunter die Wohnqualität erheblich.

**Tipp:**

Sprechen Sie mit den zukünftigen Nachbarn über deren Erfahrungen. Sie sparen so eine Menge Zeit und brauchen eigene Erfahrungen nicht erst teuer zu bezahlen.

Eine gute Infrastruktur trägt zur Verbesserung der Wohnqualität bei. Die Infrastruktur umfasst die vorhandene Verkehrsanbindung durch Straßen und öffentliche Verkehrsmittel ebenso wie das Vorhandensein von Kindergärten, Schulen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten bis hin zum Kulturangebot.

Gleichermaßen wichtig sind Informationen darüber, wie die Langfristplanung gemäß Bebauungsplan aussieht. Zum Beispiel, ob in der Nähe des Grundstücks der Neubau oder die Verlegung von Straßen geplant ist, die Wohnqualität und Wert des bebauten Grundstücks erheblich mindern können. Auskunft über Planungen in dieser Richtung erteilt die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

# Auf die richtigen Informationen kommt es an

Ob Sie sich für einen Bauplatz interessieren, ein Haus oder eine Eigentumswohnung kaufen möchten, mit den richtigen Informationen ist vieles einfacher. Denn: Je mehr Informationen Sie haben, umso leichter ist es, die richtige Entscheidung zu treffen.

Eine recht unkomplizierte Art der Informationsbeschaffung ist es, die vorhandenen Medien zu nutzen, um sich so ein Bild über das Preisgefüge von Grundstücken, Häusern und Eigentumswohnungen in verschiedenen Größen und Lagen zu machen.

## ▶▶ **Immobilienanzeigen in der Tagespresse und in Online-Portalen verfolgen**

Hierbei ist es durchaus sinnvoll, beispielsweise Haus- und Grundstückspreise sowie -größen zu notieren, um sie mit anderen Objekten vergleichen zu können.

## ▶▶ **Aushangkästen bei Banken, Sparkassen und Bausparkassen regelmäßig auf Angebote prüfen**

Mitunter ist es auch lohnend, bei den entsprechenden Abteilungen dieser Institute telefonisch in größeren Abständen nachzufragen, welche Immobilienangebote vorliegen.

## ▶▶ **Selbst eine Anzeige aufgeben**

Nicht immer ist der Samstag dazu der günstigste Tag. In der Menge der Anzeigen bringt meist nur eine entsprechend auffällige, gut gestaltete Anzeige auch Erfolg (Kosten!). Sprechen Sie deshalb einfach mit Ihrem Zeitungsverlag über Gestaltung und günstige Platzierungstermine.

## ▶▶ **Makler einschalten**

Allerdings wird bei einem Erfolg der Bemühungen eine Maklercourtage fällig, die sich nach dem Kaufpreis richtet.

## ▶▶ **Architekten befragen**

Er kennt beispielsweise bei der Grundstückssuche im eigenen Ort in der Regel nicht nur bebaubare Grundstücke, er weiß meist auch, ob das gewünschte Haus so erstellt werden kann, wie Sie es sich wünschen, das heißt, ob es den Baurichtlinien der Gemeinde entspricht.

## ▶▶ **Bei der Gemeinde nachfragen**

Auch wenn die Gemeinde zum aktuellen Zeitpunkt keine eigenen Grundstücke verkauft, verfügt sie oft über Informationen, wo im Ort ein Grundstück zum Verkauf steht.

## ▶▶ **Freunde, Bekannte und Kollegen fragen**

Eine bewährte Möglichkeit, ohne Maklercourtage oft schon nach kurzer Zeit das gewünschte Objekt zu finden.

### ▶▶ **Bei den Kirchenverwaltungen nachfragen**

Sowohl katholische als auch evangelische Kirchen haben Siedlungsgesellschaften und weitere Institutionen gegründet. Allerdings wird der Grundbesitz häufig nur in Erbbaurecht vergeben.

Aber: Das Grundstück ist dann nicht Ihr Eigentum. Es sind statt des Kaufpreises für das Grundstück Erbbauzinsen zu zahlen.

Und: Bei einer langfristigen Verzinsung des Grundstückspreises zahlen Sie in der Regel mehr als den Wert des Grundstücks bei Vertragsabschluss.

### ▶▶ **Erkundungsfahrten**

Nehmen Sie sich die Zeit, die für Sie interessanten Orte beziehungsweise Stadtteile abzufahren. Halten Sie dabei Ausschau nach unbebauten Grundstücken oder leerstehenden Häusern.



# Wie finde ich den passenden Architekten?



Wenn Sie beschlossen haben, dass nur der Bau eines Hauses ganz nach Ihren Vorstellungen und Wünschen infrage kommt, brauchen Sie einen guten Architekten, der das Ganze richtig plant.

Die einfachste, jedoch auch mit den meisten Risiken behaftete Möglichkeit einen guten Architekten zu finden, ist, beispielsweise anhand des Branchenverzeichnisses, einen Architekten nach dem Zufallsprinzip auszuwählen.

Besser dagegen ist es, wenn Sie bei der Suche auf Erfahrungen Dritter zurückgreifen können. So ist es zum Beispiel sinnvoll, sich mit den Eigentümern eines Hauses in Verbindung zu setzen, dessen Baustil Ihnen besonders gut gefällt. Der Erfahrungsaustausch über den Architekten kann Ihnen bei der Wahl helfen.

Eine gute Adresse sind ebenfalls Bekannte, Freunde und Kollegen, die bereits mit einem Architekten gebaut haben.



# Damit nach Vertragsabschluss Überraschungen erspart bleiben

Recht haben und Recht bekommen ist zweierlei. Gerade deshalb ist es wichtig, schon vor Vertragsabschluss möglichst alle Eventualitäten zu berücksichtigen, damit Ihnen unliebsame Überraschungen erspart bleiben.

Ganz gleich, ob Grundstückskauf, Hauskauf, Architektenvertrag oder Verträge mit bauausführenden Firmen, Sie sollten nichts überstürzen und die Verträge genau studieren, bevor Sie unterschreiben.

Nachstehend deshalb eine Übersicht wichtiger Punkte, die Sie vor einem Vertragsabschluss unbedingt klären sollten. Scheuen Sie sich auch nicht, wichtige Punkte noch zusätzlich mit in den Vertrag aufnehmen zu lassen – sicher ist sicher.

## Tipp:

Besprechen Sie am besten alle ungeklärten Fragen zum Vertragsinhalt mit einem Juristen oder dem Notar, bei dem der Vertrag geschlossen werden soll, denn jeder Rechtsstreit ist nicht nur mit Kosten, sondern in der Regel auch mit viel Ärger verbunden. Und unbedingt vor der Protokollierung des Kaufvertrages den Notar fragen, wenn etwas unklar ist, Passagen zu streichen oder Ergänzungen aufzunehmen sind. **Der Notar ist nicht verpflichtet, ohne Nachfrage seitens des Käufers auf kritische Vertragspassagen hinzuweisen!**



# Unbedingt vor Vertragsabschluss zu klären

Beim Grundstückskauf	
	Frage geklärt
▶▶ Kann auf dem Grundstück das gewünschte Haus gebaut werden? (bei der zuständigen Baubehörde klären).....	<input type="checkbox"/>
▶▶ Bis wann muss das Grundstück bebaut sein? (Auskunft bei der Gemeinde) .....	<input type="checkbox"/>
▶▶ Wer ist derzeitiger Eigentümer des Grundstücks? (Grundbuch, Einsicht durch Notar) .....	<input type="checkbox"/>
▶▶ Ist das Grundstück lastenfrei von Grundpfandrechten? (Grundbuch, Einsicht durch Notar) .....	<input type="checkbox"/>
▶▶ Ruhen noch öffentlich-rechtliche oder sonstige Lasten und Abgaben auf dem Grundstück, z. B. Erschließungskosten? (gegebenenfalls vertraglich festlegen, wer zahlt).....	<input type="checkbox"/>
▶▶ Sind Vorkaufsrechte eingetragen? .....	<input type="checkbox"/>
▶▶ Haftet der Verkäufer für Sachmängel? (Bebaubarkeit, Bodenbeschaffenheit etc.).....	<input type="checkbox"/>
▶▶ Wie hoch ist die zu zahlende Grunderwerbsteuer, beim bebauten Grundstück zusätzlich Grundsteuer? (Gibt es Befreiungsregelungen? Inwieweit treffen sie zu?) .....	<input type="checkbox"/>
Einige der aufgeführten Punkte sind natürlich auch beim Kauf eines bebauten Grundstücks, zum Beispiel von Privat oder vom Bauträger, unbedingt vorab zu klären.	

Beim Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung	
	Frage geklärt
▶▶ Ist die Bonität des Verkäufers (Bauträgers) gesichert? (Auskünfte durch die Hausbank, den beurkundenden Notar, Auskunfteien, andere Käufer) .....	<input type="checkbox"/>
▶▶ Gibt es öffentliche Beschränkungen? (Denkmalschutz).....	<input type="checkbox"/>
▶▶ Sind die Baupläne vollständig?.....	<input type="checkbox"/>
▶▶ Liegen die Installationspläne (Sanitär/Elektro) vor? .....	<input type="checkbox"/>
▶▶ Liegt eine Baubeschreibung vor? .....	<input type="checkbox"/>
▶▶ Ist ein Festpreis vereinbart?.....	<input type="checkbox"/>
▶▶ Wird das Objekt schlüsselfertig erstellt? .....	<input type="checkbox"/>
▶▶ Ist der Termin für die Bezugsfertigkeit festgelegt? .....	<input type="checkbox"/>

▶▶ Sind Konventionalstrafen bei Terminüberschreitung vorgesehen? .....	<input type="checkbox"/>
▶▶ Liegt die Teilungserklärung beim Kauf einer Eigentumswohnung/ gegebenenfalls Reihenhaus vor? .....	<input type="checkbox"/>
▶▶ Sind alle Sonderwünsche festgehalten? .....	<input type="checkbox"/>
▶▶ Liegen die Mehrkosten dazu fest? .....	<input type="checkbox"/>
▶▶ Sind die Gewährleistungsansprüche geregelt? (VOB oder BGB) .....	<input type="checkbox"/>
▶▶ Wie sehen die Zahlungsmodalitäten aus? (z. B. nach Baufortschritt) .....	<input type="checkbox"/>
▶▶ Wer trägt welche vertraglichen Nebenkosten? .....	<input type="checkbox"/>
▶▶ Um welche Dinge kümmert sich der Notar? .....	<input type="checkbox"/>
▶▶ Welche Kosten entstehen dafür? .....	<input type="checkbox"/>

### Beim Architektenvertrag

▶▶ Wofür haftet der Architekt? .....	<input type="checkbox"/>
▶▶ Wie lange haftet der Architekt? .....	<input type="checkbox"/>
▶▶ Wie erfolgt die Vergütung? .....	<input type="checkbox"/>
▶▶ Wann ist das Architektenhonorar fällig? .....	<input type="checkbox"/>
<p>Tip: Unbedingt darauf achten, dass der Architekt auch dann noch haftet, wenn der Bauunternehmer nach Ablauf der Gewährleistungsfrist nicht mehr zur Rechenschaft gezogen werden kann.</p>	

### Bei Verträgen mit bauausführenden Firmen

▶▶ Wie sind die Zahlungsmodalitäten? .....	<input type="checkbox"/>
▶▶ Ist ein Fertigstellungstermin zugesagt? .....	<input type="checkbox"/>
▶▶ Sind Konventionalstrafen vorgesehen? .....	<input type="checkbox"/>
▶▶ Wie ist die Haftung geregelt? .....	<input type="checkbox"/>

# Der richtige Weg bei der Finanzplanung

Bevor Sie sich für ein Objekt entscheiden, sollten Sie anhand dieser Checkliste prüfen, ob Sie die monatliche Belastung tragen können. Sie haben dann die Gewissheit, dass Ihr Traum von den eigenen vier Wänden auch tatsächlich realisiert werden kann.

## A. Kostenerfassung

### 1. Kosten des Baugrundstücks

- ▶ Kaufpreis
- ▶ Für technische Baureifmachung und Erschließung
- ▶ Anliegerbeiträge
- ▶ Kosten für Strom-, Gas-, Wasser-Versorgung außerhalb des Grundstücks

_____ €
_____ €
_____ €

Summe

€

€

### 2. Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Bauwerkes

- ▶ Kaufpreis
- ▶ Rohbaukosten
- ▶ Installationen
- ▶ Ausbaukosten

_____ €
_____ €
_____ €
_____ €

Summe

€

### 3. Kosten für Außenanlage

- ▶ Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser innerhalb des Grundstücks
- ▶ Hofbefestigung, Einfriedung und Zäune
- ▶ Gartengestaltung
- ▶ Sonstige (Spielplatz, Mülltonnenanlage, Sichtschutz, etc.)

_____ €
_____ €
_____ €
_____ €

Summe

€

Zwischensumme

€

Übertrag \_\_\_\_\_ €

**4. Bau- bzw. Erwerbsnebenkosten**

- ▶ Grunderwerbsteuer \_\_\_\_\_ €
- ▶ Notargebühren \_\_\_\_\_ €
- ▶ Grundbuchkosten \_\_\_\_\_ €
- ▶ Maklercourtage \_\_\_\_\_ €
- ▶ Vermessungskosten \_\_\_\_\_ €
- ▶ Kosten für Bodenuntersuchung \_\_\_\_\_ €
- ▶ Finanzierungskosten \_\_\_\_\_ €
- ▶ Gebühren für behördliche Leistungen \_\_\_\_\_ €
- ▶ Honorare für Architekten und Ingenieure \_\_\_\_\_ €
- ▶ Baubetreuungskosten \_\_\_\_\_ €
- ▶ Gebühren für:
  - > Baugenehmigung \_\_\_\_\_ €
  - > Statik \_\_\_\_\_ €
  - > Bauaufsicht \_\_\_\_\_ €
  - > Kaufvertragskosten \_\_\_\_\_ €
  - > Finanzierungskosten für das Objekt usw. \_\_\_\_\_ €

Summe \_\_\_\_\_ €

**5. Sonstige Kosten**

Summe \_\_\_\_\_ €

**Gesamtkosten (I)** \_\_\_\_\_ €

## B. Finanzierung

### Eigenkapital (II)

- ▶ Sparguthaben
- ▶ Bausparguthaben
- ▶ Barmittel
- ▶ Eigenleistungen
- ▶ Verwandtendarlehen
- ▶ Sonstiges

_____ €
_____ €
_____ €
_____ €
_____ €
_____ €

Summe \_\_\_\_\_ €

**Notwendiges Fremdkapital (II – I) unter Berücksichtigung des Disagio (Auszahlungsabschlag)**

\_\_\_\_\_ €

## C. Belastung

	Betrag	Zins	Disagio	Lebensversicherungsbeitrag bzw. Tilgung	Jährliche Anfangsbelastung
	€	€	€	€	€
Erstrangiges Darlehen					
Nachrangiges Darlehen					
Bankvorausdarlehen					
Bauspardarlehen					
Darlehen Arbeitgeber					
Sonstige Darlehen					

**Gesamtbelastung** \_\_\_\_\_ €

**Monatliche Anfangsbelastung** \_\_\_\_\_ €

## D. Einkünfte

- ▶ Einkommen
- ▶ Mieteinnahmen
- ▶ Förderung aus öffentlichen Mitteln
- ▶ Sonstige Einkünfte

### Gesamteinkünfte

monatlich	
_____ €	
_____ €	
_____ €	
_____ €	
_____ €	

Ist die  
monatliche  
Belastung  
tragbar?

Bei Ihren Finanzierungsüberlegungen sollten Sie sich auch rechtzeitig darüber informieren, inwieweit eine Förderung aus öffentlichen Mitteln für Sie infrage kommt. Dabei ist allerdings zu beachten, dass die Finanzierungshilfen der öffentlichen Hand von Bundesland zu Bundesland durchaus anders gestaltet sein können. Wichtig ist dies besonders, wenn das Wohnobjekt nicht im gleichen Bundesland liegt, in dem Sie derzeit wohnen.

Die öffentlichen Fördergelder werden im Allgemeinen als zinsgünstiges Darlehen verliehen. Dabei sind Einkommensgrenzen und ein gewisser Eigenanteil zu beachten. Allgemein gilt: Es gibt keinen Rechtsanspruch auf Fördermittel.

Über konkrete Förderungsmaßnahmen erkundigen Sie sich am besten bei der zuständigen Stadt- beziehungsweise Kreisverwaltung.

### Wichtiger Hinweis:

Um in den Genuss öffentlicher Mittel zu kommen, ist eine rechtzeitige Antragstellung notwendig, und zwar vor Beginn der Baumaßnahme beziehungsweise in der Regel noch vor Unterzeichnung des Notarvertrages.

Erkundigen Sie sich nach den jeweiligen Fristen.

Übrigens: Die monatliche Belastung sollte zunächst unbedingt ohne Berücksichtigung von Steuervorteilen, zum Beispiel nach Schuldzinsenabzug beim Bau von gemischt genutzten Objekten (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) geprüft werden. Dies ist deshalb wichtig, weil gerade nach dem Einzug noch so manche zusätzliche Bewirtschaftungslasten anfallen, die in der monatlichen Finanzierung eine Sicherheitsreserve verlangen.

### Tipp:

Schon vor der Finanzierung in Erfahrung bringen, welche laufenden Kosten nach dem Einzug monatlich zusätzlich anfallen.

Damit Ihre Finanzierung von Anfang an das richtige Fundament hat, erstellt Ihnen die Volks- oder Raiffeisenbank in Ihrer Nähe in Zusammenarbeit mit der R+V Versicherung Ihren individuellen Finanzierungsplan.

Anhand der von Ihnen zur Verfügung gestellten Daten wird unter Berücksichtigung der staatlichen Fördermittel und möglicher Steuervorteile ein Nettoaufwand ermittelt. Dabei entscheiden Sie über die Höhe Ihrer monatlichen Belastung beziehungsweise darüber, bis zu welchem Zeitpunkt die Immobilie abbezahlt werden soll.

Bei der Erstellung Ihres Finanzierungsplanes ist es wichtig, Themen wie Absicherung des Einkommens und finanzieller Schutz und Sicherheit für Ihre Familie zu berücksichtigen.

Auch der Schutz des Zuhauses mit einer **Wohngebäudeversicherung der R+V** gegen die finanziellen Folgen von Schäden, beispielsweise durch Brand, Blitzschlag, Explosion, Leitungswasser, Sturm und Hagel, am bezugsfertigen Gebäude ist wichtig.

So sichern Sie sich und Ihrer Familie die vielleicht größte Investition Ihres Lebens ab.

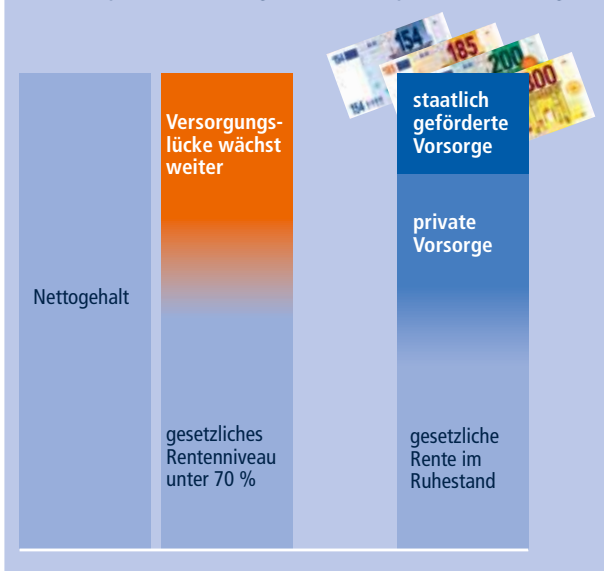
Die Absicherung der Familie sollte – unabhängig von der gewählten Finanzierungsform – stets im Vordergrund stehen. Denn mit einer Baufinanzierung sind in der Regel langfristige finanzielle Verpflichtungen verbunden. So können diese Verpflichtungen bis zu 30 Jahre und länger bestehen. Sollten bei Ausfall des Hauptverdieners die finanziellen Belastungen nicht mehr tragbar sein, wäre ein Verkauf des Eigenheims nicht auszuschließen.

### Wer heute schon vorsorgt, kann finanziell unbeschwert in die Zukunft blicken

Versorgungssituation ...

... ohne private Vorsorge

... mit privater Vorsorge



Denken Sie daran: Wenn Sie gemeinsam eine Immobilie erwerben, sichern Sie beide Partner ab. Eine **R+V-Risikolebensversicherung** bietet insbesondere in Verbindung mit einem Annuitätendarlehen die notwendige finanzielle Absicherung der Familie, und zwar schon vom ersten Beitrag an.

Sind Sie gegen Berufsunfähigkeit finanziell abgesichert? Erwiesen ist: Jeder vierte Arbeitnehmer muss vor dem Rentenalter seinen Beruf wegen Krankheit oder Unfall aufgeben. Der staatliche Schutz in diesen Fällen ist unzureichend. R+V ermöglicht es Ihnen, finanzielle Risiken so abzusichern, dass im Fall der Berufsunfähigkeit der Lebensstandard möglichst ohne Einschränkungen aufrechterhalten werden kann.





Bei der Entscheidung, eine so langfristige Verpflichtung wie für den Kauf bzw. für den Bau einer Immobilie einzugehen, ist oft die Angst vor dem Verlust des Arbeitsplatzes ein starkes Hemmnis. Die **R+V-Arbeitslosigkeitsversicherung** bietet Sicherheit bei betriebsbedingter Arbeitslosigkeit und zahlt für bis zu einem Jahr die Raten der Baufinanzierung. So haben Sie ausreichend Zeit für die Suche nach einer neuen Arbeitsstelle.

Weil immer weniger Beitragszahler immer mehr Rentner finanzieren müssen, dürfte die gesetzliche Rentenversicherung in Zukunft zur Absicherung des Lebensstandards nicht mehr ausreichen. Die Differenz des Rentenbetrags zum letzten Nettoeinkommen nennt man Versorgungslücke.

Einer der wichtigsten Gründe für den Erwerb einer Immobilie ist der Wunsch, im Alter mietfrei zu wohnen oder mit Mieteinnahmen die Rente aufzubessern. Die selbst genutzte Immobilie allein reicht jedoch in Zukunft nicht mehr aus, um den gewohnten Lebensstandard im Alter aufrecht zu erhalten. Denn ist der Kredit auch abgezahlt, muss der Immobilienbesitzer nach wie vor Nebenkosten für Strom, Wasser, Heizung und Müllentsorgung einkalkulieren – die in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen sind. Auch die Instandhaltung der Immobilie kostet Geld. Diese Kosten werden oft unterschätzt.

Da die gesetzliche Rentenversicherung immer geringer ausfällt, lassen die Aufwendungen für den Erhalt sowie die Nebenkosten der Immobilie den Vorteil der Mietersparnis im Rentenalter schmelzen. Daher wird eine zusätzliche private Altersvorsorge heute auch oder gerade für Eigenheimbesitzer wichtiger denn je.

Die R+V Lebensversicherung AG bietet mit dem **R+V-Vorsorgedarlehen FIX & FLEX** auch eigene Darlehen an.

Das R+V-Vorsorgedarlehen FIX & FLEX ist ein intelligentes Finanzierungs- und Vorsorgekonzept, das ausgerichtet auf Ihre jeweilige Lebenssituation die Finanzierung Ihrer Immobilie sicherstellt und Ihnen gleichzeitig den frühzeitigen Aufbau einer zusätzlichen attraktiven Altersvorsorge ermöglicht. Die Wahl des Versicherungsbausteines kann entsprechend Ihres persönlichen Bedarfes erfolgen. Dadurch gelingt es fast spielerisch, Finanzierung und steueroptimierte Altersvorsorge miteinander zu verbinden.

Das **R+V-Vorsorgedarlehen** bietet Ihnen günstige Konditionen auch für lange **Sollzinsbindungen bis zu 30 Jahre, sowie eine kostenfreie Absicherung für den Fall der Arbeitslosigkeit und einen Todesfallschutz.**

Besonders vorteilhaft ist die hohe Flexibilität bei der Tilgungsvereinbarung. Das R+V-Vorsorgedarlehen bietet Ihnen einen individuellen Mix aus gewählter laufender Tilgung, Sondertilgung sowie der Möglichkeit zur Revalutierung bereits getilgter Beträge.

## R+V-Vorsorgedarlehen: Flexibilität in der Tilgung

### Planmäßige Tilgung

- > Sofortige laufende Tilgung in Höhe von 1–10 % oder
- > Aussetzen der vereinbarten Tilgung von bis zu 10 Jahren und Einsetzen der vereinbarten Tilgung zu einem Zeitpunkt Ihrer Wahl innerhalb der Sollzinsbindung
- > 5 kostenfreie Tilgungssatzänderungen

### Sondertilgungsoptionen

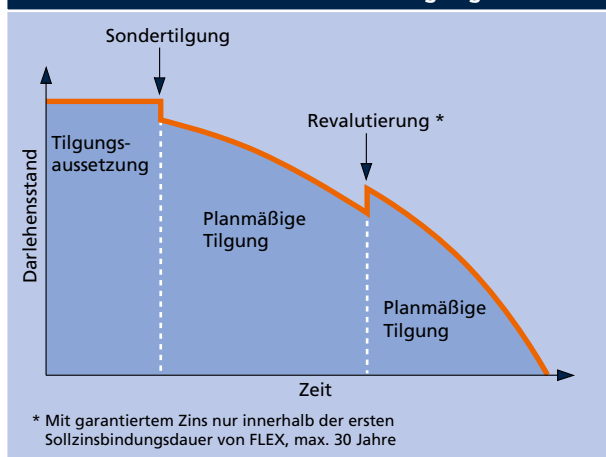
- > Im Rahmen des R+V-Vorsorgedarlehens können jährlich bis zu 5 % der Darlehenssumme ohne zusätzliche Kosten außerordentlich getilgt werden.
- > Weitere Tilgungsoptionen bis zu 100 % ergeben sich durch das Darlehensmodell FLEX, das ganz auf Ihren persönlichen Bedarf ausgerichtet werden kann.

### Wiederverwendung getilgter Beträge

- > Mit dem Darlehensmodell FLEX schaffen Sie zusätzliche „Freiräume“ und können während der ersten Sollzinsbindungszeit über bereits getilgte Darlehensbeträge zu den damals vereinbarten Konditionen verfügen.
- > So lässt sich der nachträgliche Wunsch z. B. nach einem Wintergarten oder dem Ausbau des Dachstuhls auch später zu günstigen Zinsen erfüllen.

Je nach Lebensphase kann Ihr finanzieller Spielraum erheblich schwanken. Sind beispielsweise Kinder zu erziehen, steht oftmals das Einkommen des Partners über einen bestimmten Zeitraum nicht zur Verfügung. Ist die Erziehung abgeschlossen, erweitern sich die finanziellen Möglichkeiten erneut durch den Wiedereintritt in das Berufsleben.

## Das R+V-Vorsorgedarlehen FIX & FLEX passt sich flexibel an neue finanzielle Bedingungen an



Das R+V-Vorsorgedarlehen FIX & FLEX passt sich immer wieder flexibel an sich ändernde finanzielle Rahmenbedingungen an und stellt damit sicher, dass Sie Ihre Ziele erreichen.

Neben Neubau, Kauf und Umschuldung können Sie die Darlehensmittel auch für den Umbau, die Erweiterung oder die Modernisierung von Wohnbauten verwenden.

Außerdem stehen dem Bauinteressierten im langfristigen Finanzierungsgeschäft weitere Verbundunternehmen zur Verfügung, wie die Münchener Hypothekbank und die Westfälische Landschaft Bodenkreditbank.

Durch den Verbundpartner Bausparkasse Schwäbisch Hall kann darüber hinaus auch ein Bausparvertrag in die Finanzierung einbezogen werden.

Der genossenschaftliche FinanzVerbund bietet Ihnen damit eine umfassende Finanzierung aus einer Hand.

# Steuervorteile richtig nutzen

Wer sich für Wohneigentum entscheidet, dem kann der Staat auch Steuererleichterungen bieten. Es ist ratsam, sich dazu frühzeitig Informationen einzuholen. Auskunft erteilt das jeweils zuständige Finanzamt.

Für den Bau und Kauf von Wohneigentum wurde bisher die Eigenheimzulage gewährt. Für Neuanschaffungen und Bau ab 1.1.2006 wurde diese staatliche Förderung allerdings abgeschafft. Bauherren und Käufer, die bereits vor diesem Termin Wohneigentum erwarben, haben jedoch weiterhin Anspruch auf die Eigenheimzulage für den vollen Förderzeitraum von 8 Jahren. Ab 2008 gibt es eine neue staatliche Förderung aufgrund des Eigenheimrentengesetzes – auch unter „Wohn-Riester“ bekannt (vgl. hierzu Seite 28 f.).

Entschließen Sie sich für den Bau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, die von Beginn an fremdvermietet werden soll, gelten die allgemeinen steuerlichen Regelungen. So sind Zinsen, Disagio und Geldbeschaffungskosten (wie Gutachterkosten, Notargebühren, Abschlussgebühren etc.), die auf den vermieteten Teil entfallen, unbeschränkt als Werbungskosten abzugsfähig. Die Aufteilung der Kosten kann grundsätzlich nach dem Verhältnis der Nutzflächen erfolgen. Aufwendungen für den fremdgenutzten Teil können abgeschrieben und steuerlich geltend gemacht werden.

Befragen Sie hierzu Ihren Steuerberater oder Ihr zuständiges Finanzamt.

# Das Eigenheimrentengesetz („Wohn-Riester“)

**Zum 1.1.2008 ist das Gesetz zur verbesserten Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie in die geförderte Altersvorsorge (Eigenheimrentengesetz – EigRentG) in Kraft getreten. Mit dem sogenannten „Wohn-Riester“ kann für den Kauf und Bau von Wohneigentum – auch Genossenschaftswohnungen – die staatliche Riester-Förderung genutzt werden. Durch das Gesetz zur Umsetzung steuerlicher EU-Vorgaben sowie zur Änderung steuerlicher Vorschriften wurde auch dem Urteil des Europäischen Gerichtshofes vom 10.9.2009 Rechnung getragen. Die daraus resultierenden Änderungen für das EigRentG traten zum 1.7.2010 in Kraft.**

(Hinweis: Der Gesetzgeber arbeitet derzeit an einem „Gesetz zur Verbesserung der steuerlichen Förderung der privaten Altersvorsorge“. Nähere Informationen lagen jedoch bei Redaktionsschluss noch nicht vor.)

Die Zulagenförderung kann nach neuem Recht nur noch von Personen in Anspruch genommen werden, die im inländischen Alterssicherungssystem pflichtversichert sind (insbesondere gesetzliche Rentenversicherung und Beamtenversorgung), d. h. es besteht keine Begünstigung für Personen, die in einem ausländischen gesetzlichen Rentenversicherungssystem pflichtversichert sind. Für die Berücksichtigung von Sonderausgaben ist weiterhin die unbeschränkte Steuerpflicht zwingende Voraussetzung. Die „Wohn-Riester“-Förderung kann für die Anschaffung einer im Inland und nach neuem Recht auch im EU/EWR-Ausland gelegenen selbstgenutzten Wohnimmobilie beantragt werden. Modernisierungen, altersgerechte Umbauten oder Maßnahmen zur Energieeinsparung werden nicht gefördert.

## **Das Eigenheimrentenmodell besteht aus zwei Förderansätzen:**

1. Wer bereits staatlich gefördertes Altersvorsorgevermögen angespart hat, kann einen Betrag bis zu 75 % oder den gesamten Betrag für die Anschaffung oder den Bau der Immobilie verwenden (Entnahme). Eine Verwaltung von Kleinstbeträgen auf dem bisherigen Riester-Konto durch den Versicherer soll dadurch vermieden werden. Eine Rückzahlung des Entnahmebetrages in einen Altersvorsorgevertrag ist nicht erforderlich.

2. Durch Wohn-Riester werden nun auch Tilgungsleistungen zu zertifizierten Darlehensverträgen und Bausparverträgen für die Anschaffung und den Bau der selbstgenutzten Wohnimmobilie gefördert. Derartige Tilgungsleistungen von Immobilienkrediten werden somit wie Altersvorsorgebeiträge behandelt.



Das Eigenheimrentengesetz wird sozusagen in die bisherige Systematik der Riester-Rente integriert, d. h. die Beiträge sind wie bei allen Riester-Produkten in der Ansparphase steuerfrei. Erst in der Auszahlungsphase werden die Leistungen besteuert.

Da es bei Wohn-Riester keine monatlichen Rentenzahlungen gibt, die besteuert werden können, wird durch ein fiktives Wohnförderkonto die nachgelagerte Besteuerung gewährleistet. Auf diesem „Konto“ werden die in der Immobilie gebundenen steuerlich geförderten Beträge erfasst, d. h. der Entnahmebetrag, die einzelnen geförderten Tilgungsbeträge sowie die hierfür gewährten Zulagen werden eingestellt und addiert sowie jährlich mit 2 % verzinst (Ansparphase). Auf diesen angesammelten Betrag zahlt dann der Ruheständler Steuern.

Dabei gibt es zu Beginn der Auszahlungsphase (vertraglich vereinbart zwischen der Vollendung des 60. und 68. Lebensjahres bzw. für Vertragsabschlüsse ab 2012 zwischen Vollendung des 62. und 68. Lebensjahres) eine einmalige Wahlmöglichkeit, diesen Betrag insgesamt sofort oder über mehrere Jahre verteilt zu versteuern. Bei der gewählten Sofortbesteuerung wird ein Abschlag von 30 % vorgenommen, so dass nur 70 % des auf dem Wohnförderkonto erfassten Betrages der individuellen Besteuerung unterliegen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die mit dem geförderten Kapital erworbene bzw. hergestellte Wohnimmobilie mindestens noch 20 Jahre der Altersversorgung dient. Bei der sukzessiven Besteuerung wird der Betrag über einen Zeitraum von 17 bis 25 Jahren, d. h. zwischen dem vollendeten 60. (bzw. bei Vertragsabschlüssen ab 2012 dem vollendeten 62.) und dem vollendeten 85. Lebensjahr, versteuert.

Wie bei einem klassischen Riester-Produkt werden folgende staatliche Zulagen gewährt:

154 Euro pro Jahr und pro Person. 185 Euro pro Kind (für ab 2008 geborene Kinder: 300 Euro).

Die vollen Zulagenbeträge werden gewährt, wenn mindestens 4 % des rentenversicherungspflichtigen Vorjahres-Bruttoeinkommens als Eigenbeitrag und Zulagen gezahlt werden.

Als Sonderausgaben können maximal Aufwendungen in Höhe von 2.100 Euro (Eigenbeitrag und Zulagen) berücksichtigt werden.

Wer als Riester-Zulagenberechtigter zu Beginn des Beitragsjahres das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, erhält für Einzahlungen seit 2008 einmalig einen sogenannten **Berufseinsteigerbonus** von 200 Euro.

Sofern die Wohnimmobilie steuerschädlich verwendet wird (z. B. keine Selbstnutzung mehr, Verkauf der Wohnimmobilie), erfolgt die Besteuerung des in der Immobilie gebundenen steuerlich geförderten Kapitals. Dies ist nicht der Fall, wenn eine neue Wohnimmobilie gekauft oder gebaut oder der Betrag in einen geförderten Riester-Vertrag eingebracht wird. Steuerunschädlich ist u. a. auch die Aufgabe der Selbstnutzung der Immobilie aufgrund eines beruflich bedingten Umzuges für die Dauer der Abwesenheit. Voraussetzung ist allerdings, dass eine spätere Selbstnutzung wieder beabsichtigt ist und diese spätestens mit der Vollendung des 67. Lebensjahres erfolgt. Aufgrund des neuen Gesetzes zur Umsetzung steuerlicher EU-Vorgaben entfällt die Rückzahlung von Zulagen und Steuervorteilen (Sonderausgabenabzug) bei Wegzug innerhalb des EU/EWR-Auslandes.

# Gut geplant – schneller in die eigenen vier Wände

Damit beim Bau der eigenen vier Wände keine unnötigen zeitlichen Verzögerungen eintreten, ist es wichtig, Organisationsmängel von Anfang an soweit wie möglich auszuschließen. Es kommt also darauf an, dass die einzelnen Baufirmen möglichst ohne größere zeitliche Verzögerung in der richtigen Abfolge ihre Leistungen erbringen und termingerecht beenden.

Relativ unproblematisch für den Bauherrn ist es, wenn er sich für den Kauf einer Eigentumswohnung entscheidet. Hier ist die terminliche Abstimmung mit den einzelnen Handwerkern nie Aufgabe des Käufers, sondern der Verkäufer trägt dafür Sorge, dass der zugesagte Fertigstellungstermin auch eingehalten werden kann – er nimmt also die Abstimmung mit den einzelnen Handwerkern vor.

Ähnliches gilt für den Bauherrn, wenn er sein Haus zum Beispiel von einem Bauträger erwirbt. In der Regel wird es so sein, dass der Bauträger entweder selbst oder über den baubetreuenden Architekten für die Abstimmung mit den einzelnen Handwerkern verantwortlich zeichnet, der Bauherr also selbst in die Koordination der einzelnen Handwerksleistungen nicht planerisch eingreifen muss. Oftmals garantiert der Bauträger außerdem einen festen Fertigstellungstermin, was auch die Planung für den bevorstehenden Umzug erleichtert.

Wer mit einem Architekten baut, kann natürlich auch mit diesem vereinbaren, dass er die ordnungsgemäße Abwicklung der einzelnen Handwerksleistungen (Gewerke) sicherstellt und zeitlich richtig aufeinander abstimmt. Der Architekt verwendet dabei so genannte Netzpläne, aus denen er ablesen kann, wann welche Gewerke in Auftrag gegeben werden müssen und wann sie beendet sein sollten.

Wer jedoch als Häuslebauer selbst die Abstimmung mit den zuständigen Handwerkern vornehmen will, muss von Anfang an sorgfältig planen, die einzelnen Gewerke also richtig aufeinander abstimmen. Denn Verzögerungen beim Baubeginn, unnötiger Leerlauf zwischen den einzelnen Bauphasen – das alles trifft auch den Geldbeutel und kann so manche Finanzierung durcheinander bringen.

Auf jeden Fall sollten deshalb „Pufferzeiten“ eingeplant werden, um flexibel auf mögliche zeitliche Verschiebungen reagieren zu können. Dazu gehört auch, dass der Baufortschritt regelmäßig überprüft wird mit gleichzeitiger Anpassung der Terminplanung an die veränderten Gegebenheiten.

**Tipp:**  
Überlegen Sie deshalb, ob es nicht doch vorteilhafter ist, statt der Eigenplanung zum Beispiel einen erfahrenen Architekten mit der zeitlichen Abstimmung und Kontrolle des Bauvorhabens zu beauftragen. Dem finanziellen „Mehr“ steht auf jeden Fall eine größere Zeitersparnis gegenüber (auch Mieteinsparungen) und weniger Ärger, der sonst das Familienleben nur unnötig belastet.



Wer als Bauherr bisher zur Miete wohnt, für den ist die pünktliche Fertigstellung des neuen Heims besonders wichtig. Zum einen, weil das Mietverhältnis rechtzeitig gekündigt werden muss, damit bei der ohnehin vorhandenen Doppelbelastung, Finanzierung und Miete, nicht noch unnötige Mietzahlungen anfallen. Zum anderen, damit man mit den Möbeln nicht plötzlich „auf der Straße steht“, weil das Mietverhältnis abgelaufen, das Haus aber noch nicht bezugsfertig ist.

**Tipp:**

Deshalb unbedingt zwischen dem zugesagten oder geplanten Fertigstellungstermin und der Kündigung des Mietverhältnisses eine „Zeitreserve“ einplanen. Es ist auf jeden Fall preiswerter, drei Monate länger Miete zu zahlen, als mit der Familie beispielsweise ins Hotel zuziehen und die Möbel beim Spediteur unterstellen zu müssen.

Bei einem bestehenden Mietvertrag sollten Sie deshalb folgende Punkte unbedingt rechtzeitig in Angriff nehmen:

- ▶▶ **Kündigungsfrist des Mietverhältnisses prüfen**
- ▶▶ **„Zeitreserven“ einplanen**
- ▶▶ **Mietvertrag kündigen**
- ▶▶ **Rechtzeitig Nachmieter suchen**
- ▶▶ **Dauerauftrag für Miete kündigen**
- ▶▶ **Renovierungsarbeiten/-zeiten berücksichtigen**
- ▶▶ **Umzugstermin rechtzeitig mit dem Spediteur abstimmen**
- ▶▶ **Termin mit Strom-, Gas-, Wasser-Ableser vereinbaren**

## Daran sollten Sie vor bzw. nach dem Umzug denken

Mit dem Umzug ist nicht nur der oft nervenaufreibende Transport von Möbeln verbunden. Es kommen noch viele Dinge hinzu, an die man im ersten Moment gar nicht gedacht hat. Wer sich in der Bauphase schon an die vielen Rechnungen gewöhnt hat, die der Briefträger so tagtäglich beschert, wird sich schon etwas wundern, wenn dieser „Segen“ nach dem Umzug plötzlich ausbleibt. Vielleicht liegt es aber nur daran, dass Sie vergessen haben, der Post die neue Adresse mitzuteilen.





### **Auch daran sollten Sie deshalb schon vor dem Umzug denken:**

- ▶▶ Adressenänderung und Einzugstermin der Post mitteilen (Nachsendeantrag stellen)
- ▶▶ Neue Bankverbindung/neues Konto einrichten beziehungsweise Adressenänderung der Bank mitteilen
- ▶▶ Daueraufträge/Einzugsermächtigungen ändern
- ▶▶ Kinder im Kindergarten und/oder in der Schule an- beziehungsweise ummelden
- ▶▶ Mülltonne rechtzeitig beantragen
- ▶▶ Rundfunk/Fernsehen ummelden (Formular bei der Bank)
- ▶▶ Telefon ummelden beziehungsweise neu beantragen
- ▶▶ Adressenliste erstellen, wem die neue Adresse/ Telefonnummer und eventuell die neue Bankverbindung mitgeteilt werden muss, z. B.
  - > Arbeitgeber
  - > Krankenkasse
  - > Ärzte
  - > Versicherungen
  - > Finanzierungsinstitute
  - > Finanzamt
  - > Verwandte/Freunde/Bekannte
  - > Geschäftspartner
  - > Zeitungsverlage
  - > Zeitschriftenverlage
  - > Automobilclub/Vereine

### **Und nach dem Umzug:**

- ▶▶ Polizeilich ummelden (Einwohnermeldeamt)
- ▶▶ Adressänderung beim Personalausweis und Reisepass
- ▶▶ Auto ummelden
  - > Kfz-Brief und Kfz-Schein umschreiben lassen

# Richtig abgesichert – gut vorgesorgt

Beim Bau eines Hauses genügt es keinesfalls, nur über ausreichend finanzielle Mittel verfügen zu können, einen tüchtigen Architekten zu haben und zuverlässige Handwerker zu finden. Ebenso wichtig ist die umfassende Absicherung von möglichen Risiken. Bestimmte Versicherungen sollten deshalb schon vor dem ersten Spatenstich abgeschlossen werden, damit es in der Bauphase wegen eines eingetretenen Personen-, Sach- oder Vermögensschadens nicht zu unliebsamen Überraschungen kommt.

Mit dem Einzug ins neue Heim ist es notwendig, den bestehenden Versicherungsschutz daraufhin zu überprüfen, ob die Absicherung noch ausreicht und neu hinzugekommene Risiken zusätzlich abzusichern.

Welche Versicherung wann und wie hoch abgeschlossen werden sollte oder gar muss, weil der Gesetzgeber es so verlangt, darüber informieren Sie die Fachberater der R+V Versicherung und die Mitarbeiter der mit R+V zusammenarbeitenden Volksbanken und Raiffeisenbanken.

## Welche Versicherung sollte wann abgeschlossen werden?

### Mit Abschluss des Darlehnsvertrags

#### **ALV-plus-Ratenschutz bei Arbeitslosigkeit**

Im Fall einer Kündigung des Arbeitgebers wegen dringender betrieblicher Erfordernisse oder bei Aufgabe der selbständigen Tätigkeit aus wirtschaftlichen Gründen, sichert sie die Zahlung Ihrer Kreditraten ab. Hierbei ist es egal, ob es sich um einen Neubau, einen Erwerb einer Gebrauchtimmoblie oder um eine Modernisierung handelt.

### Mit Erwerb eines Baugrundstücks

#### **Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung für unbebaute Grundstücke**

Zur Deckung von Haftpflichtansprüchen Dritter, die durch eine Verletzung der Verkehrssicherungspflichten des Eigentümers zu Schaden gekommen sind.

### Für die Bauzeit

#### **Bauherren-Haftpflichtversicherung**

Sie schützt gegen die Folgen der gesetzlichen Haftpflicht als Eigentümer oder Besitzer des Baugrundstücks und des zu errichtenden Gebäudes vom Vertragsbeginn bis zur Bezugsfertigkeit des Hauses. Haftpflichtansprüche werden zum Beispiel gestellt, wenn:

- > ein spielendes Kind in einen nicht ordnungsgemäß abgedeckten Kanalschacht stürzt,
- > ein Passant sich nachts an nicht ausreichend beleuchtetem, auf dem Gehweg gelagerten Baumaterial verletzt,
- > ein Spaziergänger durch vom Gerüst fallendes Baumaterial getroffen wird,
- > ein Besucher bei der Besichtigung des Rohbaus vom ungesicherten Balkon stürzt.

## Schadensfälle aus der täglichen Praxis: Risikoabsicherung durch die Bauleistungsversicherung

Starke Regenfälle lockerten das Erdreich und die Schlamm-Massen rutschten gegen eine Doppelgarage. Die Mauern konnten dem Druck nicht standhalten und stürzten ein.

Ersetzter Schaden:

- > Neuerstellung der Garagenwand
- > Aufräumungsarbeiten
- > Schuttabfuhr zur Bauschuttdeponie
- > Deponiegebühr

▶▶ Kosten: ca. 17.500 EUR

Durch eine undichte Rohrleitung trat Wasser aus. Die frisch gelegten Parkettböden wurden völlig ruiniert. Ersetzter Schaden:

- > Wasser entfernen
- > Parkettböden entfernen
- > Aufräumungsarbeiten
- > Neuverlegung des Parketts

▶▶ Kosten: ca. 14.000 EUR

### Wichtiger Hinweis:

Das Schild „Betreten verboten“ befreit den Bauherrn nicht von seiner Sicherungspflicht des Bauvorhabens und möglichen Schadenersatzansprüchen!

### Tipp:

Der Bauherr sollte neben der Bauherren-Haftpflichtversicherung eine Privat-Haftpflichtversicherung besitzen. Schon mit der Privat-Haftpflichtversicherung allein ist die gesetzliche Haftpflicht als Bauherr für kleinere Bauvorhaben und die gesetzliche Haftpflicht seiner Familie abgedeckt.

## Für die Bauzeit

### Bauherren- und Bauhelfer-Unfallversicherung

Sie schützt vor den finanziellen Folgen von Unfällen, die der Bauherr, sein Ehegatte oder seine Bauhelfer auf der Baustelle erleiden können.

Sie trägt das finanzielle Risiko, wenn ein Unfall

- > dauernde Schäden hinterlässt (mit einer Invaliditätsleistung)
- > ins Krankenhaus führt (mit einem Krankentagegeld und zusätzlichem Krankentagegeld Plus und Krankentagegeld Extra)
- > tödlich endet (mit einer Todesfallleistung).

### Tipp:

Um nicht nur auf der „Baustelle“ und während der Bauzeit gegen Unfallfolgen geschützt zu sein, sondern auch in der gesamten Freizeit, im Beruf, bei Hobby, Sport und Spiel, ist die private Unfallversicherung eine gute Alternative, sich selbst, seinen Ehegatten und die Familie weltweit und rund um die Uhr abzusichern.

## Für die Bauzeit

### Bauleistungsversicherung

Sie schützt vor den Kosten, die während der Bauzeit durch unvorhergesehene Beschädigung oder Zerstörung an der Bauleistung entstehen können, wenn zum Beispiel

- > ungewöhnliche Witterungseinflüsse oder höhere Gewalt Baugrubenböschungen zerstören, zur Überflutung und Verschlammung von Baugruben und Kellern führen, Dächer abdecken oder Flachdächer aufreißen
- > aus undichten Rohrleitungen austretendes Wasser Parkettböden, schwimmende Estriche, Gipswände, Isolierungen oder Türen beschädigt werden
- > Bauleistungen aller Art von unbekanntenen Personen fahrlässig oder böswillig beschädigt werden
- > Diebe mit dem Gebäude fest verbundene Teile, u. a. Heizkörper, Elektroinstallationen, Waschbecken entwenden.

Da neben dem Bauherrn auch alle am Bauvorhaben mitwirkenden Unternehmer und Handwerker finanziell durch die Bauleistungsversicherung geschützt sind, ist es möglich, die dafür anfallende Prämie entsprechend umzulegen.

### Feuer-Rohbauversicherung

Ersetzt während der Bauzeit Schäden am Rohbau, ausgelöst durch Brand, Blitzschlag, Explosion oder Implosion. Bei Abschluss einer Wohngebäudeversicherung bei R+V über eine Laufzeit von 3 Jahren ist die Feuer-Rohbauversicherung bis zur Bezugsfertigkeit Ihres Wohnhauses (max. 24 Monate) beitragsfrei eingeschlossen.

Ein Besucher stürzte bei der Besichtigung des Rohbaus vom ungesicherten Balkon. Er zog sich mehrere Wirbelbrüche zu und wurde längere Zeit arbeitsunfähig. Eine monatelange Behandlung bei Spezialisten war notwendig.

▶▶ Kosten: ca. 24.500 EUR

Auf dem nicht ausreichend beleuchteten Gehsteig lagerte Baumaterial. Ein Passant fiel nachts so unglücklich über das Material, dass er sich einen komplizierten Oberschenkelhalsbruch zuzog. Ein Aufenthalt im Reha-Zentrum war notwendig.

▶▶ Kosten: ca. 60.000 EUR

## Spätestens mit dem Einzug

### Wohngebäudeversicherung

Die Wohngebäudeversicherung schützt Sie gegen die finanziellen Folgen von Schäden, die durch Feuer, Leitungswasser oder Sturm/Hagel an Ihrem Wohnhaus verursacht werden können.

### Welche Kernleistungen bietet die Wohngebäudeversicherung?

- > Bei einem Totalschaden ersetzen wir den ortsüblichen Neubauwert Ihres Wohnhauses und ermöglichen Ihnen damit den Wiederaufbau.
- > Bei einem Teilschaden übernehmen wir die notwendigen Reparaturkosten.
- > Wir ersetzen die im Zusammenhang mit einem Schaden entstandenen versicherten Kosten, wie z.B. Aufräumungskosten.
- > Bei einer Vertragslaufzeit von drei Jahren ist eine beitragsfreie Feuer-Rohbauversicherung bis zur Bezugsfertigkeit (maximal 24 Monate) Ihres Wohnhauses eingeschlossen.

### Beitragsfrei versichert:

- > Versicherungsschutz zum ortsüblichen Neubauwert des Wohngebäudes ohne Begrenzung durch eine Versicherungssumme\*
- > unbegrenzte Aufräumungs-, Abbruch-, Bewegungs- und Schutzkosten
- > unbegrenzte behördliche Mehrkosten
- > Hotelkosten bis zu 150 EUR pro Tag, max. 150 Tage
- > privater Mietverlust max. 24 Monate
- > Aufräumungskosten für Bäume und deren Starkäste bis zu 5.000 EUR
- > unbegrenzte Rückreisekosten aus dem Urlaub
- > Dekontaminationskosten bis zu 30.000 EUR (zugleich Jahreshöchstentschädigung)
- > freistehende, privat genutzte Nebengebäude, bauliche Grundstücksbestandteile und sonstiges Gebäudezubehör bis zu 30.000 EUR

- > bis zu drei Garagen/Carports
- > Wasseraustritt aus Fußbodenheizungen, Aquarien, Wasserbetten und Regenabflussrohren innerhalb des Gebäudes
- > Verlust von Wasser und nach Bruch von Gasleitungen auch von Gas bis zu 300 EUR
- > Rohrverstopfung bis zu 300 EUR
- > Armaturen bis zu 150 EUR
- > Rohrpaket bis zu 20 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche (erhöhenbar)
  - Wasserzu- und -ableitungsrohre auf dem Versicherungsgrundstück
  - Zuleitungsrohre außerhalb des Versicherungsgrundstückes
- > Gebäudebeschädigungen durch unbefugte Dritte nach Einbruch
- > Diebstahl von Gebäudebestandteilen bis zu 1.000 EUR
- > Schäden durch grobe Fahrlässigkeit in unbegrenzter Höhe
- > Beteiligung an Sachverständigenkosten ab einer Schadenhöhe von 25.000 EUR
- > Seng- und Schmorschäden bis zu 500 EUR
- > Mehrkosten durch Technologiefortschritt und Fortschritt in der Energieeffizienz bis zu 10.000 EUR
- > Ertragsausfallversicherung für Photovoltaikanlagen bis zu 10 kWp

\*) Dies gilt für Wohngebäude bis zu 2 Vollgeschossen bei Versicherung zum gleitenden Neuwert und bei korrekter Beschreibung des Wohngebäudes.

### Gegen einen geringen Mehrbeitrag versicherbar:

- > Überspannungsschäden durch Blitz
- > Elementarschäden, z. B. Überschwemmung, nach individueller Prüfung des Risikos
- > Gebäudeglas

## Schadensfälle aus der täglichen Praxis: Risikoabsicherung durch die Feuer-Rohbauversicherung

Unbekannte beschädigten den Stromverteilerkasten – die Leitungen fingen an zu schmoren, und es entstand ein Schwelbrand. Wenig später stand das Kellergeschoss in Flammen. Ersetzter Schaden:

- > Aufräumungsarbeiten und Schuttabfuhr
- > Neuerstellung des Rohbaus
- > Neuverkabelung des Hauses

▶▶ Kosten: ca. 24.000 EUR

Bei einem schweren Gewitter schlug der Blitz in den Rohbau ein und entzündete herumliegendes Verpackungsmaterial. Die Flammen griffen schnell um sich, und der gesamte Rohbau brannte aus. Ersetzter Schaden:

- > Aufräumungsarbeiten
- > Schuttabfuhr zur Bauschuttdeponie
- > Deponiegebühr
- > Neuerstellung des Rohbaus

▶▶ Kosten: ca. 47.500 EUR

## Spätestens mit dem Einzug

### Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung

Unerlässlich, wenn Sie Wohnraum vermieten. Sie deckt Haftpflichtansprüche ab, die sich aus dem Besitz des Hauses ergeben, zum Beispiel durch herabfallende Ziegel, schlechte Beleuchtung, nicht gestreute Gehwege etc.

### Wichtiger Hinweis:

Beim selbstgenutzten Eigenheim ersetzt die Privat-Haftpflichtversicherung berechnete Ansprüche Dritter, wehrt aber auch unberechtigte Ansprüche ab.

### Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung

Absicherung gegen finanzielle Ansprüche Dritter, zum Beispiel wegen einer Verseuchung des Grundwassers mit Heizöl durch einen undichten Öltank.

## Und soweit noch nicht vorhanden

### Privat-Haftpflichtversicherung

Finanzieller Schutz gegen Ansprüche Dritter aus Personen-, Sach- und Vermögensschäden, die dem Versicherten oder seiner Familie zur Last gelegt werden.

### Hausratversicherung

Sie deckt Schäden, die an Ihrem Hausrat durch Feuer, Einbruchdiebstahl, Raub, Vandalismus nach Einbruch, Leitungswasser, Sturm oder Hagel entstehen. Gegen einen geringen Mehraufwand können auch Überspannungsschäden durch Blitz, weitere Elementarschäden (z. B. Überschwemmung oder Rückstau), Glasbruchschäden und Fahrraddiebstahl mitversichert werden.

### Hinweis:

Bei einer bestehenden Hausratversicherung sollten Sie unbedingt überprüfen, ob deren Versicherungssumme noch ausreicht. Mit Einführung der R+V-PrivatPolice und dem Wohnflächenmodell wird auf die Vereinbarung einer Versicherungssumme verzichtet.

R+V bietet Ihnen:

- > Versicherungsschutz zum Neuwert des Hausrates ohne Begrenzung durch eine Versicherungssumme
- > generellen Unterversicherungsverzicht
- > eine unbegrenzte Entschädigung versicherter Kosten (z. B. Aufräumungskosten)

Voraussetzung ist eine korrekte Angabe der tatsächlichen Wohnfläche.

### Risikolebensversicherung

Soweit nicht bei der Finanzierung bereits obligatorisch, empfiehlt sich der Abschluss, damit im Todesfall die Verbindlichkeiten abgedeckt sind (Absicherung der Familie).

### R+V-PrivatRentePlus

Die R+V-PrivatRentePlus ermöglicht es, eine umfassende Hinterbliebenenabsicherung bis zum Rentenbeginn mit einer flexiblen Gestaltung der privaten Altersrente zu verbinden. Hinterbliebenenschutz und Altersvorsorge können entsprechend Ihren Vorsorgewünschen gestaltet werden. Die Rentenleistungen werden hier nur mit dem niedrigen, gleichbleibenden Ertragsanteil besteuert.

**Die verschiedenen Versicherungsleistungen erfolgen immer nach den jeweiligen vertraglichen Bedingungen. Dies gilt für alle vorangegangenen Versicherungsbeschreibungen.**

# Bauabnahme – Sorgfalt erspart Überraschungen

Beim Bau der eigenen vier Wände sammelt so mancher neue Haus- oder Wohnungseigentümer negative Erfahrungen. Aus diesen zu lernen, ist jedoch frühestens beim nächsten Bauobjekt möglich. Weil aber nicht jeder auch ein zweites Mal baut, sind es für manchen auch recht teure Erfahrungen.

Damit zu den negativen Erfahrungen in der eigentlichen Bauphase nicht noch unliebsame Erfahrungen bei der Bauabnahme hinzukommen, ist es wichtig, die Abnahme sorgfältig vorzubereiten und systematisch durchzuführen.

Dazu gehört es bereits, den Abnahme- und Einzugs-termin so zu planen, dass die dazwischen liegende Zeit ausreicht, um bei der Abnahme gerügte Mängel schon vor dem Einzug beseitigen zu können.

Vor der eigentlichen Abnahme sollten Sie, sofern möglich, das Haus oder die Wohnung bereits genau unter die Lupe nehmen. Denn nicht jeder Mangel ist am Tag der Abnahme auf den ersten Blick zu erkennen.

## Darauf sollten Sie bei der Abnahme besonders achten:

- ▶▶ Nehmen Sie sich viel Zeit.
- ▶▶ Prüfen Sie jeden Raum auf bauliche Mängel oder Ausführungsmängel (zum Beispiel Riss in der Wand, Waschbecken schief, Lichtschalter unterschiedlich hoch, Kacheln gesprungen etc.).
- ▶▶ Bei der Hausabnahme nicht nur das Haus innen auf Mängel prüfen, sondern auch die Außen-seiten und die Außenanlagen. Vergessen Sie dabei nicht den Keller und das Dach.
- ▶▶ Messen Sie die Räume nach, prüfen Sie die Wände mit der Wasserwaage.
- ▶▶ Die Ausführungen mit den Angaben in der Baubeschreibung, soweit noch nachprüfbar, abgleichen.
- ▶▶ Sonderwünsche auf Ausführung prüfen.
- ▶▶ Zählerstände schriftlich festhalten (Strom, Gas, Wasser).
- ▶▶ Alle Mängel in einem Abnahmeprotokoll **schriftlich** festhalten.
- ▶▶ Das Abnahmeprotokoll erst dann unterzeichnen, wenn Sie es gründlich durchgelesen haben und alle Mängel tatsächlich aufgeführt sind.
- ▶▶ Technische Dinge genau erklären lassen (zum Beispiel Heizung, Bedienungsanleitungen anfordern).

### Tipp:

Wenn Sie ein „Baulaie“ sind, sollten Sie bei der Abnahme sicherheitshalber einen Fachmann, zum Beispiel einen Architekten, Bauingenieur oder Bausachverständigen der IHK, hinzuziehen. Der finanzielle Mehraufwand lohnt sich ganz bestimmt.

# Gewährleistungsanspruch nach der Abnahme

Wer bei der Abnahme alle erkennbaren Mängel gerügt hat und in der glücklichen Lage ist, dass bis zum Einzug alle aufgeführten Mängel beseitigt sind, bleibt aber dennoch meist nicht von Handwerkern verschont. Grund dafür ist, dass bereits in den ersten zwei Jahren etwa die Hälfte aller „Anfangsschäden“ auftreten; in den ersten fünf Jahren der weitaus größere Teil.

Die Gewährleistung, das heißt wie lange auftretende Mängel gegenüber welcher Partei, z. B. der bauausführenden Firma oder dem Bauträger, geltend gemacht werden können beziehungsweise müssen, hängt von der vertraglichen Vereinbarung ab. Erfolgt die Abnahme der einzelnen Bauleistungen bereits nach deren Fertigstellung, also nicht erst unmittelbar vor dem Einzug, muss beachtet werden, dass die Gewährleistungsfrist schon mit der jeweiligen Abnahme beginnt.

Eine Möglichkeit der Gewährleistungsvereinbarung ist die Einbeziehung der Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B).

Wird die VOB (B) nicht vertraglich vereinbart, gelten die im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) vorgesehenen Werkvertragsbestimmungen.

VOB (B) und BGB unterscheiden sich wesentlich in der Gewährleistungsfrist. Während das BGB für Bauwerke eine Verjährung der Gewährleistungsansprüche nach fünf Jahren vorsieht, ist in der VOB (B) nur eine Vierjahresfrist vorgesehen.

Aber: Bei der VOB (B) wird die Verjährungsfrist unterbrochen, wenn der Bauherr den Vertragspartner schriftlich auffordert, die genannten Mängel zu beseitigen. Bei der BGB-Regelung ist eine Fristenunterbrechung z. B. davon abhängig, ob der Bauherr gegen den betroffenen Unternehmer gerichtlich klagt.

Für beide Regelungen gilt, dass die Verjährungsfrist so lange nicht läuft, wie der Auftraggeber mit der Prüfung und Beseitigung der Mängel beschäftigt ist.

## **Tipp:**

**Steht nicht genau fest, welche Firma für einen Mangel verantwortlich ist, sollte gegenüber allen infrage kommenden Unternehmen der betreffende Mangel geltend gemacht werden. Ein ansonsten versäumter Termin ist sicher die teurere Lösung.**

Und: Treten nach dem Einzug Mängel auf, die innerhalb einer gesetzten Frist nicht sofort beseitigt werden, sollten nicht gleich gerichtliche Schritte eingeleitet werden. Vielfach werden so die Fronten nur unnötig verhärtet.

Diese Vorgehensweise ist insbesondere dann sinnvoll, wenn nicht ganz klar ist, ob der betreffende Unternehmer auch tatsächlich für die Beseitigung des Mangels verantwortlich ist. Außerdem sind gerade vielen kleineren Handwerksbetrieben oder Bauunternehmen die Vorschriften von VOB (B) und BGB nur wenig geläufig. Ein persönliches Gespräch mit dem jeweiligen Handwerker führt oft eher zum Erfolg als ein langwieriges Gerichtsverfahren.

# Vorbereitungshilfe für das Architektengespräch

## Folgende Bauausführung ist geplant:

- Einfamilienhaus  
 mit Einliegerwohnung
- Zweifamilienhaus
- Mehrfamilienhaus mit \_\_\_\_ Wohnungen

als

- Atriumhaus     Bungalow
- Doppelhaus     Reihenhaus

Geschosszahl

- eingeschossig
- zweigeschossig
- \_\_\_\_ geschossig

Keller

- ja     nein
- vollunterkellert
- teilunterkellert

Dachgeschoss ausgebaut

- ja     nein

Flachdach

- ja     nein

PKW-Abstellmöglichkeit

- Garage     Carport

Garage als

- Fertiggarage     gemauerte Garage

- im Haus

- freistehend     angebaut

Wintergarten

- ja     nein
- Alu
- Kunststoff
- Holz

Offener Kamin im Haus

- ja     nein

Schwimmbad

- im Haus     im Freien

Energieversorgung

- Öl     Gas
- Strom     Solarenergie



# Feststellung des Raumbedarfs

Folgende Räume/Raumgrößen werden gewünscht:		
<input type="checkbox"/>	Diele.....	_____ m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Wohnzimmer .....	_____ m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Esszimmer .....	_____ m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Elternschlafzimmer.....	_____ m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Kinderschlafzimmer (Anzahl ____ ).....	_____ m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Arbeitszimmer .....	_____ m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Gästezimmer (Anzahl ____ ).....	_____ m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Einliegerwohnung .....	_____ m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Küche.....	_____ m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> mit Essgelegenheit	
<input type="checkbox"/>	Hausarbeitsraum .....	_____ m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Abstellraum.....	_____ m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Bad (Anzahl ____ ) .....	_____ m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Gäste-WC (Anzahl ____ ).....	_____ m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Sauna.....	_____ m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Wintergarten .....	_____ m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Schwimmbad	
<input type="checkbox"/>	Terrasse .....	_____ m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Balkon.....	_____ m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Kaminzimmer .....	_____ m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	Hobbyraum.....	_____ m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Keller <input type="checkbox"/> Wohngeschossbereich	
	<b>Gewünschte Gesamtwohnfläche ca.....</b>	_____ m <sup>2</sup>

# Bauen von A–Z

## **Abschreibung (AfA)**

Ein vom Gesetzgeber festgelegter Prozentsatz der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Hauses oder der Wohnung, der über einen festgelegten Zeitraum jährlich steuermindernd geltend gemacht werden kann (siehe z. B. § 7 ff., 10 ff., 52 EStG). Die Abschreibung ist damit der jährliche steuerliche Wertverlust der Immobilie.

## **Anderkonto**

Bankkonten, auf denen der vom Käufer gezahlte Kaufpreis vom Notar treuhänderisch verwaltet und nur nach vertraglich vereinbarter Gegenleistung des Verkäufers an diesen überwiesen wird.

## **Annuität**

Jährlich gleichbleibende Summe für Zins und Tilgung. Die Tilgung erhöht sich jeweils um die ersparten Zinsen und führt somit nach der vereinbarten Laufzeit letztlich zur Rückzahlung des Darlehens.

## **Auflassung**

Darunter versteht man die zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück erforderliche Einigung des Veräußerers und des Erwerbers, die bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor dem Notar erklärt werden muss.

## **Auflassungsvormerkung**

Sie sichert den schuldrechtlichen Anspruch des Erwerbers auf Übertragung des Eigentums an einem Kaufobjekt in Abteilung II des > Grundbuches.

## **Bauerwartungsland**

Im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesenes Gelände, dessen Nutzung aber nicht durch einen > Bebauungsplan verbindlich festgelegt ist.

## **Bebauungsplan**

Er legt fest, welches Gelände zur Bebauung freigegeben bzw. als > Bauerwartungsland ausgewiesen ist, wie gebaut werden darf, zum Beispiel Geschosshöhe, Dacheindeckung, Dachneigung, Flächen für Garagen und Stellplätze usw.

## **Bonität**

Kreditwürdigkeit.

## **Dingliche Absicherung**

Absicherung eines Kredites durch > Grundpfandrechte.

## **Disagio**

Das Disagio (auch Damnum genannt) ist die Differenz zwischen dem Nennwert der vereinbarten Darlehenssumme und der tatsächlichen Auszahlung. Dieser Auszahlungsverlust ist praktisch eine Zinsvorauszahlung: Im Gegenzug reduziert der Kreditgeber den Nominalzins entsprechend. Bei der Finanzierung einer vermieteten Immobilie kann der Eigentümer das Disagio steuerlich geltend machen.

## **Effektivzins**

Der Effektivzins stellt die Maßzahl für den Preis eines Kredites dar. In ihm sind nahezu alle Preisbestandteile eines Kredites wie z. B. Nominalzins, Festschreibungsdauer, Auszahlungskurs, Tilgung und Laufzeit enthalten, nicht jedoch Schätzgebühren, Bereitstellungsinsen und Kontoführungsgebühren.

## **Einheitswert**

Der Einheitswert ist ein vom zuständigen Finanzamt festgesetzter Richtwert für Grundstücke und Gebäude, nach dem die Grundsteuer, der Grundsteuermessbetrag und die Gewerbesteuer ermittelt werden und ein besonderer Bescheid erteilt wird. Der Einheitswert ist ein bestimmter Prozentsatz des tatsächlichen Grundstückswertes.

## **Erbbaurecht**

Das Erbbaurecht ist ein dingliches Recht, welches sowohl vererblich als auch veräußerbar ist. Nach diesem Erbbaurecht ist der Begünstigte berechtigt, auf oder unter fremden Grund und Boden ein Bauwerk zu errichten. Das Recht gilt für eine vorher bestimmte Zeit, z. B. für 99 Jahre. Es kann nicht auf einen Teil, wie z. B. eine Etage, beschränkt werden. Als Entgelt für die Überlassung wird ein Erbbauzins vereinbart, welcher über die gesamte Nutzungsdauer zu entrichten ist.

## **Erschließung**

Zur Erschließung zählen Maßnahmen zur Baureifmachung eines Grundstücks. Dazu gehören Arbeiten und Leistungen der Städte und Gemeinden für Straßen- und Kanalbau sowie der Versorgungsträger für Wasser- und Energieversorgung.

## **Fertighaus**

Beim Fertighaus handelt es sich um industriell vorgefertigte Bauteile. Der Fertighaushersteller ist Ihr Vertragspartner, der die einzelnen Teile liefert und zu einem Haus zusammensetzt. Dabei handelt es sich aber keineswegs stets um Häuser „von der Stange“: Der Übergang vom Fertighaus zum Selbstbauhaus bzw. Bausatzhaus ist längst fließend geworden, individuell gewünschte Zwischenstufen sind damit durchaus möglich. Fertighäuser werden

von zahlreichen Herstellern in unterschiedlichsten Varianten und Fertigstellungsgraden angeboten. Durch den Blick in Kataloge oder das Internet sowie durch persönliche Besuche in Fertighausausstellungen können Sie sich einen ersten Überblick über das Angebot verschaffen.

### **Freistellungserklärung**

Beim Kauf vom Bauträger ist dies die Erklärung des für den Bauträger vorfinanzierenden Kreditinstitutes gegenüber dem Notar, den Käufer Zug um Zug aus der Haftung für das Gesamtobjekt zu entlassen. Beispiel: Ein Bauträger erstellt 30 gleiche Reihenhäuser, die mit 5.000.000 EUR vorfinanziert und als Globalbelastung ins Grundbuch eingetragen werden und für die jeder Käufer zunächst mit Eintragung ins Grundbuch haftet. Liegt die Freistellungserklärung vor, haftet der Käufer nur noch mit 1/30 der Gesamtschuld.

### **Globalbelastung**

Jeder Käufer haftet mit seinem Objekt zunächst für die von der Bank des Bauträgers vorfinanzierte und ins Grundbuch eingetragene Summe, sofern keine > Freistellungserklärung des Kreditinstitutes vorliegt.

### **Grundbuchamt (Grundbuch)**

Das Grundbuchamt hat seinen Sitz beim Amtsgericht und führt das Grundbuch. Das Grundbuch beinhaltet: das Bestandsverzeichnis (Flurnummer, Lage, Größe usw.); die erste Abteilung (Eigentümer, Eigentümerwechsel, Grund der Eintragung); die zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen); die dritte Abteilung (Eintragung von Hypotheken, Grund- und Rentenschulden).

### **Grunderwerbsteuer**

Dies ist die Steuer auf den Erwerb von bebauten und unbebauten Grundstücken. Derzeit beträgt sie 3,5 %. Steuerbemessungsgrundlage ist im Regelfall der Kaufpreis.

### **Grundpfandrecht**

Durch die Eintragung eines Grundpfandrechtes (Grundschuld, Hypothek) erfolgt die Absicherung einer Forderung (Darlehen) auf dem Grundstück.

### **Grundsteuer**

Unbebaute und bebaute Grundstücke, Wohnungseigentum und Erbbaurechte fallen unter die Besteuerung von Grundbesitz. Die Grundsteuer wird nach einheitlichen Grundsätzen berechnet, aber in unterschiedlicher Höhe von den Gemeinden erhoben. Die Bemessungsgrundlage ist der > Einheitswert des Grundstücks.

### **Katasteramt (Kataster)**

Das Katasteramt führt das Kataster, ein Verzeichnis der Grundstücke, bestehend aus Flurkarte, Flurbüchern und Angaben zu Gebäuden und Eigentümern.

### **Niedrigenergiehaus**

Als Niedrigenergiehäuser werden Gebäude bezeichnet, die für die Raumheizung nur 40–70 kWh pro m<sup>2</sup> und pro Jahr benötigen. Das entspricht 4–7 l Heizöl. Durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) werden Niedrigenergiehäuser in Deutschland zum Standard. Weitere wichtige Merkmale eines Niedrigenergiehauses sind u. a.: sehr gute Wärmedämmung der Außenwände, Fenster, Dächer, Kellerwände und Kellerdecken, die Reduzierung von Wärmebrücken und energiesparende Warmwasserbereitung.

### **Teilungserklärung**

Erklärung eines Grundstückseigentümers gegenüber dem Grundbuchamt gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG), dass das Eigentum an dem Grundstück in „Miteigentumsanteile“ aufgeteilt und mit jedem Miteigentumsanteil das „Sondereigentum“ an bestimmten Räumlichkeiten des vorhandenen Gebäudes oder von noch zu errichtenden Gebäuden verbunden sein soll. Die Teilung wird wirksam mit der Anlegung von eigenen Wohnungsbüchern. Dadurch ist es möglich, diese Miteigentumsanteile selbstständig zu belasten.

### **Tilgungsaussetzung**

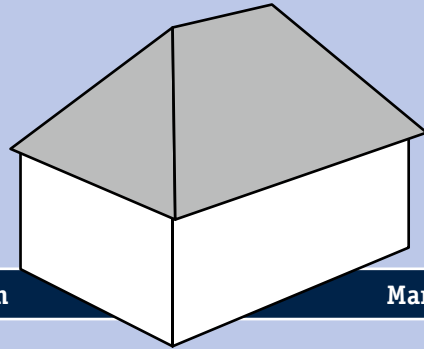
Anstelle einer laufenden Tilgung wie bei einem Annuitätendarlehen wird ein tilgungsausgesetztes Darlehen über die gesamte Laufzeit tilgungsfrei gestellt. Es werden lediglich Zinszahlungen fällig. Als Tilgungersatz schließt der Kunde z. B. eine Rentenversicherung mit Kapitalwahlrecht ab. Somit zahlt er anstelle einer laufenden Tilgung die Beiträge zur Rentenversicherung. Mit Ablauf der Versicherung, der mit dem Ablauf des Darlehens i. d. R. übereinstimmt, kann das Darlehen ganz oder teilweise durch die Leistungen aus der Versicherung zurückgeführt werden. Eine Tilgungsaussetzung ist vor allem für Finanzierungen von vermieteten Objekten empfehlenswert, da die über die gesamte Laufzeit anfallenden Schuldzinsen in voller Höhe steuerlich geltend gemacht werden können.

### **VOB (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen)**

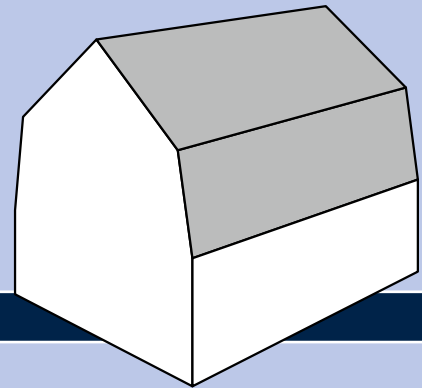
Die VOB ist ein dreiteiliges Klauselwerk. Im Teil B regelt sie z. B. Gewährleistungsansprüche und -fristen zwischen Käufer und Verkäufer (Bauträger) bzw. Bauherren und Handwerkern. Darüber hinaus beinhaltet sie allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen. Die VOB ist kein Gesetz, sondern ist als Allgemeine Geschäftsbedingung ausdrücklich im Bauvertrag zu vereinbaren.

# Übersicht möglicher Dachformen

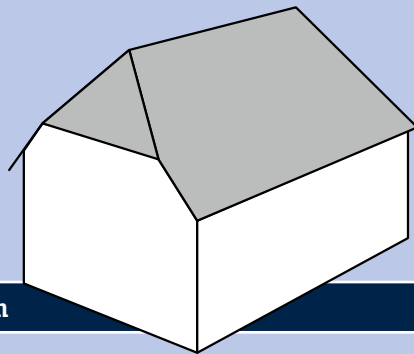
Zwischen diesen Dachformen können Sie je nach Bebauungsplan wählen:



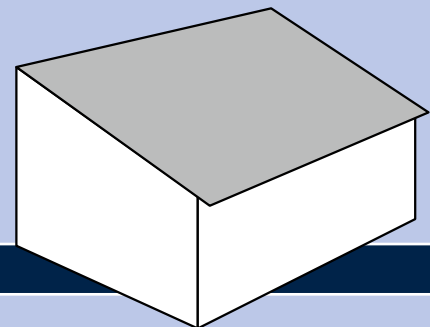
Walmdach



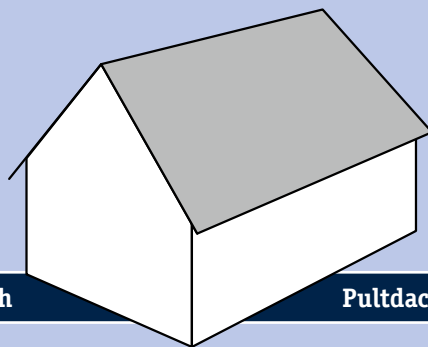
Mansardendach



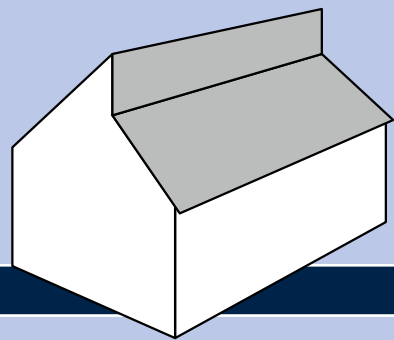
Krüppelwalmdach



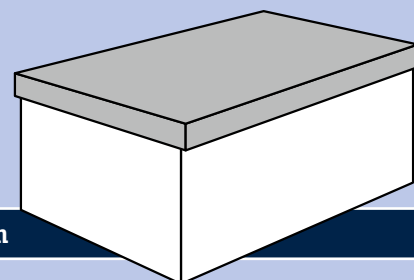
Pultdach



Satteldach



Pultdach „versetzt“



Flachdach

# Kürzel in der Immobilienbranche

## Kürzel in der Immobilienbranche und was sich dahinter verbirgt:

<b>2-FH</b>	= 2-Familienhaus	<b>KP</b>	= Kaufpreis
<b>2 ZKBB</b>	= 2 Zimmer, Küche, Bad, Balkon	<b>kpl.</b>	= komplett
<b>2 ZKBT</b>	= 2 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse	<b>Kt.</b>	= Kautio
<b>5-ZW</b>	= 5-Zimmerwohnung	<b>Mais-Whg.</b>	= Maisonette-Wohnung
<b>a. W.</b>	= auf Wunsch	<b>ME</b>	= Mieteinnahme
<b>AB</b>	= Altbau	<b>MFH</b>	= Mehrfamilienhaus
<b>Ap.</b>	= Apartment	<b>MM</b>	= Monatsmiete
<b>Bes.</b>	= Besichtigung	<b>möbl.</b>	= möbliert
<b>BGW</b>	= Bungalow	<b>NB</b>	= Neubau
<b>Bj.</b>	= Baujahr	<b>NB-Hs.</b>	= Neubauhaus
<b>BK</b>	= Betriebskosten	<b>NBK</b>	= Nebenkosten
<b>Blk.</b>	= Balkon	<b>Nfl.</b>	= Nutzfläche
<b>Bpl.</b>	= Bauplatz	<b>NK</b>	= Nebenkosten
<b>DG</b>	= Dachgeschoss	<b>OG</b>	= Obergeschoss
<b>DHH</b>	= Doppelhaushälfte	<b>OT</b>	= Ortsteil
<b>EB</b>	= Erstbezug	<b>RDM</b>	= Ring Deutscher Makler
<b>EBK</b>	= Einbauküche	<b>REH</b>	= Reiheneckhaus/Reihenendhaus
<b>EFH</b>	= Einfamilienhaus	<b>RHHS</b>	= Reihenhäuser
<b>EG</b>	= Erdgeschoss	<b>RMHS</b>	= Reihenmittelhaus
<b>EKZ</b>	= Einkaufszentrum	<b>Sout.</b>	= Souterrain
<b>ELW</b>	= Einliegerwohnung	<b>Stellp.</b>	= Stellplatz
<b>EnEV</b>	= Energieeinsparverordnung	<b>SW-Blk.</b>	= Südwest-Balkon
<b>Etg.</b>	= Etage	<b>TB</b>	= Tageslichtbad
<b>Ethzg.</b>	= Etagenheizung	<b>T€</b>	= Tausend €
<b>ETW</b>	= Eigentumswohnung	<b>TeBo</b>	= Teppichboden
<b>FBHzg</b>	= Fußbodenheizung	<b>TG-Pl.</b>	= Tiefgaragenplatz
<b>FeWo</b>	= Ferienwohnung	<b>UG</b>	= Untergeschoss
<b>GOA</b>	= Gebührenordnung für Architekten	<b>Uml.</b>	= Umlagen
<b>Grd.</b>	= Grundstück	<b>VB, VHB</b>	= Verhandlungsbasis
<b>G-WC</b>	= Gäste-WC	<b>VDM</b>	= Verband Deutscher Makler
<b>ha</b>	= Hektar	<b>verm.</b>	= vermieten/vermietet
<b>HH</b>	= Hochhaus	<b>VHB</b>	= Verhandlungsbasis
<b>HiHs</b>	= Hinterhaus	<b>VOB</b>	= Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
<b>HK</b>	= Heizkosten	<b>VS</b>	= Verhandlungssache
<b>HOAI</b>	= Honorarordnung für Architekten und Ingenieure	<b>WE</b>	= Wohneinheit
<b>HZ</b>	= Heizung	<b>Wfl.</b>	= Wohnfläche
<b>inkl.</b>	= inklusive	<b>Whg.</b>	= Wohnung
<b>JM</b>	= Jahresmiete	<b>WiGa</b>	= Wintergarten
<b>JNM</b>	= Jahresnettomiete	<b>ZH</b>	= Zentralheizung
<b>Koni</b>	= Kochnische	<b>zzgl.</b>	= zuzüglich



## Service von Anfang an

Einfach nur versichern ist nicht genug.

Wir von der R+V wollen Sie aktiv bei der Verwirklichung Ihrer Zukunftspläne unterstützen. Mit bedarfsgerechten Informationen und guten Ideen – und natürlich mit der richtigen Versicherung.

Sprechen Sie mit uns.

Wir stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.

Alle Rechte vorbehalten.

Die vorliegende Broschüre wurde sorgfältig erstellt und geprüft. Für die Richtigkeit der gemachten Angaben kann jedoch keine Gewähr übernommen werden.

Stand: Juli 2013



Informationen erhalten Sie in den Volksbanken und Raiffeisenbanken, R+V-Agenturen sowie bei der Direktion der R+V Versicherungsgruppe, Raiffeisenplatz 1, 65189 Wiesbaden.

Telefon: 0800 533-1112

Kostenfrei aus allen deutschen Fest- und Mobilfunknetzen

**[www.ruv.de](http://www.ruv.de)**