

Den geringsten Baulandverbrauch hat das Reihenhaus. 150 m² bis 200 m² Grundstücksfläche genügen. Das Reihenhaus ist im Vergleich mit den anderen Einfamilienhaustypen preisgünstig. Die Erschließungskosten sind bei Reihenhäusern am geringsten. Die Heizkosten sind bei nur zwei Außenwänden niedrig. Bei dichter Besiedlung ist die Infrastruktur oft besser als in anderen Wohngebieten.

Dem Bauherrn sind allerdings beim Reihenhaus Grenzen gesetzt. Es besteht nur ein geringer Gestaltungsspielraum. Reihemittelhäuser besitzen nur an zwei Seiten Fenster, Bäder und WC-Räume manchmal gar keine. Der Garten ist klein. Das Bauen in der Gruppe erfordert einen hohen Aufwand zur Koordination der Leistungen aller Bauherren. Gegenseitige Rücksichtnahme und ein gutes Einvernehmen mit dem Nachbarn sind beim Reihenhaus wichtig. Die direkte Nachbarschaft zu zwei anderen Parteien birgt nämlich kein geringes Konfliktpotenzial. Die Wertentwicklung eines Reihenhauses ist gegenüber dem frei stehenden Einfamilienhaus deutlich geringer. Der Wiederverkauf ist also schwieriger als bei den anderen Haustypen.

2.2.2 Architektenhaus oder Fertighaus

Auf Ihrem Grundstück können Sie Ihr Eigenheim als Architektenhaus oder als Fertighaus bauen.

Architektenhaus

Entscheiden Sie sich für ein Architektenhaus, können Sie in der Planungsphase sämtliche Wünsche und Ideen einbringen. Dem Architekten obliegt es dann, Ihre Vorstellungen auf die Mach- und Finanzierbarkeit zu prüfen. Beim Fertighaus hat der Bauherr deutlich weniger Auswahlmöglichkeiten. Ihm bleibt nichts anderes übrig, als sich mit vordefinierten Modulen zu begnügen.

! **Tipp:** Individuell geplanter Hausbau eignet sich besonders für frei stehende Eigenheime und Zweifamilien- oder Doppelhäuser.

Die Ausführung des Architektenhauses erfolgt meist im Massivbau. Eigenleistungen des Bauherrn können entsprechend eingeplant und mit der Bauausführung koordiniert werden.

Ein Vorteil des Architektenhauses besteht darin, dass der Bauherr Vertragspartner sämtlicher Handwerker ist. Ein entschlossener Bauherr hat somit die volle Kontrolle über den Bau. Wer eine gewisse Erfahrung am Bau hat, ist

dabei deutlich besser bedient als bei der Abnahme von einem Generalunternehmer.

Ein wesentlicher Nachteil des Architektenhauses gegenüber dem Fertighaus sind die erhöhten Kosten. Ein Fertighaus muss nur einmal geplant und kann anschließend zigfach gebaut werden. Die Baukosten können beim Architektenhaus ausufern, wenn der Kostenrahmen nicht eindeutig bestimmt ist und Bauzeiten überschritten werden. Trotz Beauftragung eines Architekten muss der Bauherr viel Zeit aufwenden, um die Arbeiten zu kontrollieren und den Bau zu überwachen.

Fertighaus

Der entscheidende Vorteil des Fertighauses ist der Preis. Fertighäuser gibt es für jeden Geldbeutel. Der günstige Preis kommt dadurch zustande, dass einzelne Elemente eines Fertighauses bereits in speziellen Fabriken vorproduziert werden. Da diese Einzelteile normiert und in höheren Stückzahlen fabriziert sind, werden günstige Komplettpreise angeboten. Der Hausbau in Fertigbauweise bietet eine hohe Planungssicherheit für den Bauherrn, wenn alle wichtigen Punkte mit dem Fertighaushersteller vertraglich geregelt sind, das heißt ein fester Einzugstermin, ein Festpreis für die jeweilige Ausstattung der Auf- bzw. Ausbaupakete und Zusatzkosten. In diesem Fall ist ein Fertighaus einfacher zu planen. Durch einen fixen Einzugstermin spart man außerdem doppelte Miet- und Finanzierungskosten.

- ! **Tipp:** Heutige Fertighäuser sind Energiesparhäuser. Die physikalischen Eigenschaften des natürlichen Baustoffes Holz werden in Verbindung mit der durchdachten Konstruktion voll ausgenutzt.

Nachteilig wirkt sich bei Fertighäusern aus, dass die Gestaltungsmöglichkeiten von Grundriss und Materialien eingeschränkt und bei einem Änderungsbedarf mit hohen Zusatzkosten verbunden sind. Häufig ist auch die Beleihung durch Banken aufgrund der geringer erwarteten Lebensdauer ungünstiger. Und der Wiederverkaufswert von Fertighäusern ist ungünstiger als bei Architektenhäusern.

- ! **Tipp:** Wenn Sie Ihr Haus schnell und günstig und ohne teures Einbringen eigener architektonischer Elemente bauen wollen, liegen Sie mit einem guten Fertighaus sicher nicht verkehrt. Wenn Sie jedoch gestalterische Ideen umsetzen wollen und ausgefallene Wünsche für die Verwirklichung Ihrer Wohnräume haben, sollten Sie sich besser für ein Architektenhaus entscheiden.

2.3 Erwerb eines Erbbaurechts als Alternative zum Grundstückskauf

Baugrund ist mittlerweile außerordentlich teuer und für den Durchschnittsverdiener kaum noch finanzierbar. Eine Alternative ist das sogenannte Erbbaurecht. Statt das Grundstück zu kaufen, gestattet der Eigentümer dem Erbbauberechtigten, auf dem Grundstück ein Eigenheim zu errichten und das Grundstück zu nutzen. Einzelheiten zum Erbbaurecht erfahren Sie unter 3.

! **Tipp:** Erbbaurechte vergeben vor allem Kirchen, Gemeinden und Stiftungen.

2.3.1 Erbbaurechtsvertrag

Der Eigentümer schließt mit dem Erbbauberechtigten einen Erbbaurechtsvertrag ab. Darin wird eine längere Vertragsdauer (in der Regel zwischen 75 und 99 Jahren) vereinbart. Ferner werden die Nutzungs- und Bebauungsrechte für den Erwerber und die Modalitäten der späteren Rückgabe geregelt.

2.3.2 Inhalt

Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht. Auch wenn der Erbbauberechtigte nicht Eigentümer ist, so hat er praktisch zeit seines Lebens keine Nachteile im Vergleich zu einem Käufer. Weder der Grundstückseigentümer noch der Erbbauberechtigte können vom Vertrag zurücktreten. Der Erbbauberechtigte wird Eigentümer und Besitzer des von ihm errichteten Gebäudes. Er kann dieses Gebäude verkaufen oder vermieten. Das Erbbaurecht selbst darf er veräußern und auch vererben.

Im Grundbuch wird das Erbbaurecht im ersten Rang eingetragen. Kommt es zu einer Zwangsversteigerung des Grundstücks, bleiben die Rechte des Erbbauberechtigten davon unberührt. Wegen dieser hervorragenden Absicherung kann der Erbbauberechtigte die Immobilie auch beleihen. Ebenso ist es möglich, im Grundbuch ein Vorkaufsrecht für den Erbbauberechtigten einzutragen.

2.3.3 Erbbauzins

Als Gegenleistung erhält der Eigentümer vom Erbbauberechtigten einen Erbbauzins, der für die gesamte Laufzeit des Vertrags festgelegt wird. Dieser beträgt meist 4–5 % des Bodenrichtwertes zum Zeitpunkt der Bestellung des Erbbaurechts. Die Höhe des Erbbauzinses steht für die gesamte Laufzeit des Vertrages fest. Er kann allerdings an wirtschaftliche Rahmenbedingungen

geknüpft sein. Bei Erbbauverträgen mit privaten Bauherren kann eine Koppelung an die Entwicklung des Lebenshaltungsindex vorgesehen werden.

- ! **Tipp:** Der Vorteil für den Erbbauberechtigten liegt in der Höhe der Differenz zwischen dem niedrigen Erbbauzins und dem marktüblichen Hypothekenzins. Der Vorteil ist umso größer, je höher der Unterschied zwischen Erbbau- und Hypothekenzinsen ausfällt. In einer Niedrigzinsphase erscheint das Erbbaurecht wenig verlockend. Das kann sich aber ganz schnell ändern, wenn die Zinsen am Kapitalmarkt steigen. Schon bei der nächsten Kreditverlängerung nach Ablauf der ersten Bindungsfrist können die Kreditzinsen deutlich höher liegen.

Achtung: In der aktuellen Niedrigzinsphase ist das Erbbaurecht weniger interessant. Weil sich die Bauzinsen auf einem sehr geringen Niveau von teilweise unter 2 % bewegen, ist der Erbbauzins fast immer (deutlich) höher.

2.3.4 Erlöschen

Erlischt das Erbbaurecht nach Ablauf der Frist, muss der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten einen Ausgleich für das errichtete Bauwerk bezahlen. Die Höhe der Entschädigung und die Berücksichtigung der inzwischen eingetretenen Wertentwicklung werden beim Abschluss des Erbbauvertrages vereinbart.

2.4 Erwerb eines Hauses

Statt ein Grundstück zu erwerben und darauf ein frei stehendes Eigenheim, eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus zu errichten, können Sie diese Immobilien auch mit Grundstück erwerben. Dabei können Sie entscheiden, ob Sie die Immobilie neu oder gebraucht kaufen. Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften hat der Erwerb der Immobilie von einem Bauträger große praktische Bedeutung.

- ! **Tipp:** Die Frage, welcher Weg der richtige ist, um zu Wohneigentum zu gelangen, lässt sich nicht allgemeingültig beantworten. Wer allerdings wenig Zeit hat, die Errichtung eines Eigenheims zu begleiten und wer keine Erfahrungen mit dem Abschluss komplexerer Verträge hat, kann beim Bauen schnell an seine Grenzen stoßen. Für den ist der Erwerb einer Immobilie mit Grundstück eine sinnvolle Alternative. Wegen der Einzelheiten vgl. 4.

2.4.1 Bestandsimmobilie

Wegen des großen Immobilienbestands in Deutschland handelt es sich beim überwiegenden Teil des Immobilienangebots um gebrauchte Immobilien, sogenannte Bestandsimmobilien. Vor allem, wenn es nur wenige oder nicht überzeugende Neubauangebote gibt, wird eher eine gebrauchte Immobilie in Betracht kommen. So kann der Kauf eines gebrauchten Hauses von privat an privat eine sinnvolle Entscheidung sein. Die Preise sind oft günstig und Risiken hinsichtlich der Lage bestehen kaum. Wichtig ist es allerdings dabei, einen Überblick über den Markt der Gebrauchtimmobilien zu haben. Unter keinen Umständen sollte der Erwerb unter Zeitdruck erfolgen. Und wer auf Schnäppchenjagd geht, kann schnell sein blaues Wunder erleben. Nicht die billigste Bestandsimmobilie ist die beste, sondern die preiswerteste, also das Angebot, das seinen Preis auch tatsächlich wert ist. Eine Bestandsimmobilie können Sie entweder direkt vom Eigentümer oder durch Vermittlung eines Maklers erwerben. Wegen der Maklerprovision vgl. 8.5.

Das größte Risiko beim Erwerb einer Bestandsimmobilie besteht beim Zustand des Gebäudes. Und nicht selten ist dieser auf den ersten Blick nicht feststellbar. Ein scheinbarer Schnäppchenkauf kann sich schnell ins Gegenteil verkehren, wenn die Immobilie Mängel und Schäden aufweist, die für den Käufer über Jahre hinweg größere Investitionen erfordern.

! **Tipp:** Wenn Sie eine gebrauchte Immobilie erwerben wollen, müssen Sie das Objekt vom Keller bis zum Dach bei Tageslicht sorgfältig besichtigen. Dafür müssen Sie sich ausreichend Zeit nehmen. Nach einer ersten groben Besichtigung kann es, das Kaufinteresse vorausgesetzt, sinnvoll sein, bei einer weiteren Besichtigung einen Fachmann hinzuzuziehen.

Auf folgende Anzeichen von schlechter Bausubstanz sollte bei der Besichtigung geachtet werden:

- **Keller:** Modergeruch, nasse Außenwände, aussandende Fugen, Schimmel und Moder in den Ecken, Abplatzungen von Betondecken, verrostete Stahlträger bei Kappdecken, keine Wärmedämmung der Kellerdecke.
- **Außenwände und Fassade:** Durchfeuchtung des Mauerwerks, Ausblühungen als Folge von nassen Wänden, Risse, die den Mauerfugen folgen, Betonabplatzungen und rostende Stahleinlagen, schadhafte Blechabdeckungen an vorstehenden Teilen, aussandende