

SZ-Extra Immobilien

Die Muskelhypothek nicht zu hoch ansetzen

Experten: Bei den Eigenleistungen am Bau überschätzen manche ihre Fähigkeiten und Fertigkeiten

Schaffe, schaffe, Häusle baue – nach der Devise packen jedes Jahr angehende Eigenheimbesitzer auf dem Bau mit an. Sie wollen Geld sparen. Was können Laien wirklich selbst machen? Und wo überschätzen sie sich?

Von dpa-Mitarbeiterin
Monika Hillemecher

Berlin. Die Kosten zu drücken ist der Hauptgrund für Bauherren, selbst Hand anzulegen. Mit der Muskelhypothek können sie einige tausend Euro sparen. Bei einem Einfamilienhaus kommen nach einer Rechnung des Bauherren-Schutzbundes in Berlin dabei zwischen 10 000 und 25 000 Euro zusammen. Dafür müssen Bauherren aber mehrere hundert Stunden malochen – das schlaucht und ist oft einfach nicht zu packen.

Angehende Hausbesitzer sollten ihre Fähigkeiten richtig einschätzen. Damit schützen sie nicht nur sich selbst, sondern haben auch bessere Karten bei der Bank. Die Geldinstitute klopfen nach den Erfahrungen von Axel Drückler von der Verbraucherzentrale Mecklenburg-Vorpommern die Vorstellungen der Bauherren genau ab. „Wer den Rohbau in Eigenleistung errichten will, muss darlegen, wie das passieren soll“, erläutert der Fachberater. Generell erkennen die Banken Arbei-

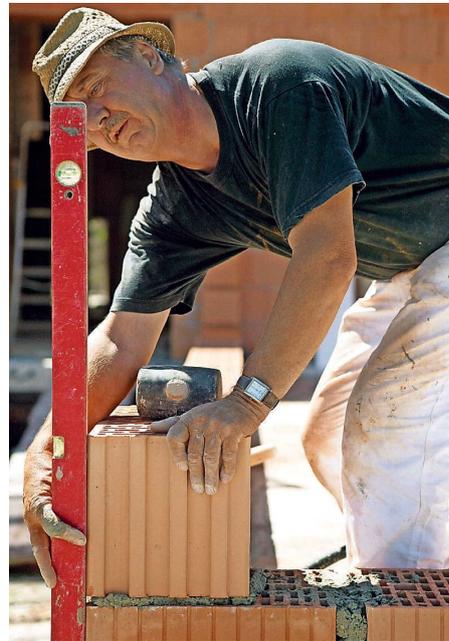
ten, die keine besonderen Kenntnisse erfordern, meist ohne Nachfrage an: „Tapezieren kann jeder.“ Weil auch Dinge wie Streichen oder Boden verlegen als vergleichsweise unproblematisch gelten, gehören sie zu typischen Eigenleistungen.

Es gibt verschiedene Methoden, den Wert der Muskelhypothek zu kalkulieren. Verbraucherschützer Drückler vergleicht die selbst erbrachte Leistung mit der eines Handwerkers: „Der Fliesenleger verlangt 5000 Euro. Davon sind 3000 Euro Arbeitskosten, die lege ich zugrunde.“ Eva Reinhold-Postina vom Verband Privater Bauherren (VPB) berücksichtigt den Gesamtaufwand: Der reinen Arbeitszeit stellt sie noch anfallende Zeiten für Fahrten, Material- und Gerätebeschaffung sowie mögliche Leihgebühren für Werkzeug gegenüber.

Diese Faktoren fließen ebenso in die Überlegung ein, ob eine Eigenleistung sinnvoll ist, wie das Entgelt für mithelfende Freunde und Verwandte. Die Grenze zur Schwarzarbeit ist schnell erreicht. „Schon mit 500 Euro sind Sie dicke drin“, sagt der Münchner Rechtsanwalt Peter Oppler, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (Arge Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV). Er rät, keine

Einnahmen am Staat vorbeizuschleusen. Private Bauherren sind außerdem generell verpflichtet, ihre Helfer bei der Berufsgenossenschaft Bau gegen Unfälle abzusichern. Außerdem müssen sie für den Arbeitsschutz sorgen.

Eigenleistung wird vorab präzise geplant, mit Baufirma und Handwerkern abgestimmt und vertraglich geregelt. „Dann weiß jede Seite, was sie wann zu tun und zu lassen hat“, erklärt Drückler. Gibt es Probleme, weil der Bauherr seine Sachen fehlerhaft oder nicht rechtzeitig fertigstellt, drohen ihm zusätzlich zum Ärger Schadenersatzansprüche der Firmen. Damit ist zu rechnen. „wenn ich Dinge mache, die andere Gewerke beeinflussen“, sagt Rechtsexperte Oppler. Etwa, wenn der Heizungsbauer wegen eines falschen Estrichs die Fußbodenheizung erst später oder gar nicht einbauen kann. Fachleute seien verpflichtet, vor Beginn ihrer Arbeit die Leistung anderer zu prüfen. Auch solche, die ein Privatmann erbracht hat, sagt Oppler. Unter Umständen riskiert der angehende Hausherr sogar seine Gewährleistungsansprüche. Denn spätestens, wenn der Putz von der Wand fällt, wird die Frage nach der Ursache – nicht fachgerechte Eigenleistung oder Fehler der Baufirma? – gestellt.



Auch Laien können eine Mauer hochziehen. Wenn dabei aber handwerkliche Fehler passieren, kann es teuer werden. FOTO: DPA/GMS

NACHRICHTEN

Besenrein heißt nicht grundgereinigt

Berlin. (dpa/tmm) Wohnungen müssen laut Mietvertrag nach dem Auszug häufig „besenrein“ übergeben werden. Das bedeutet: Die Wohnung muss im sauberen Zustand sein, erklärt der Deutsche Mieterbund (DMB) in Berlin. Von Grund auf müssten die Räume in einem solchen Fall aber nicht gereinigt werden. Laut Bundesgerichtshof (Az.: VIII ZR 124/05) heißt die Formulierung „mit dem Besen grob gereinigt“. Beseitigt der Mieter grobe Verschmutzungen in der Wohnung, hat er seine Pflichten erfüllt.

Kosten für Wachdienst nicht umlagefähig

Düsseldorf. (wbt) Sind die für den Einsatz eines Wachdienstes von gemieteten Geschäftsräumen falligen Kosten nicht ausdrücklich im Mietvertrag vorgesehen, so braucht der Mieter sie nicht zu ersetzen. Auch nicht dann, wenn der Vermieter der Ansicht ist, dass es sich dabei um Kosten der „Geschäfts- und Hausverwaltung“ handle. (Oberlandesgericht Düsseldorf, Az.: 24 U 123/11). Die Kosten für einen Hauswart können jedoch umgelegt werden.

PRODUKTION DIESER SEITE:
LOTHAR WARSCHIED
CHRISTINA JOHN