

Mo 17.05.21 10:47

Wann Eigenleistung beim Hausbau Geld spart

Von: RG Bauen & Wohnen

Malern, Tapezieren oder Fliesen legen: Zukünftige Besitzer eines Eigenheims können die Baukosten erheblich senken, wenn sie einen Teil der Arbeiten selbst erledigen. Zumindest theoretisch.



Eigenleistungen können die Investition in ein Eigenheim spürbar reduzieren. Allerdings sollten Dachdecker- und Zimmererarbeiten noch immer dem Fachmann überlassen werden. Bild: tdx/RGBuW

In der Praxis sind Bauherren oft überfordert, da ihnen die Fachkenntnisse fehlen. Auch nervlich gelangt man schnell an seine Grenzen, wenn die Arbeiten am Bau – neben Beruf und Familie – viel mehr Zeit beanspruchen als geplant. Was viele Bauherren nicht wissen: Gegen Arbeitsunfälle müssen sie sich und ihre Helfer separat absichern.

Lohnt sich die „Muskelhypothek“?

Ein Beispiel des Verbandes Privater Bauherren e. V. (VBP) verdeutlicht das mögliche Einsparpotenzial bei selbst erbrachten Handwerkerleistungen:

Bei einem dreistöckigen, unterkellerten Reihenhaus mit 140 Quadratmetern Wohnfläche und Baukosten von 275.000 Euro lassen sich demnach rund 25.000 Euro einsparen.

Dies ist aber nur möglich, wenn die künftigen Hausbesitzer

und ihre Helfer die Arbeiten korrekt und innerhalb der vereinbarten Zeit ausführen. Da man sich hier leicht überschätzt, sollte jeder Bauherr im Vorfeld genau überlegen, ob er das erforderliche handwerkliche Geschick hat, um die geplanten Leistungen zu erbringen. Stellt sich im Nachhinein heraus, dass die Arbeiten fehlerhaft sind, muss meist ein Fachmann nachbessern. Diese Kosten übersteigen schnell die Einsparung.

Den Zeitfaktor nicht unterschätzen

Bei dem oben genannten Beispiel sind durchschnittlich 850 Stunden selbst zu leisten – und zwar neben Job und Familie. Damit steht fest, dass die Freizeit für längere Zeit auf der Strecke bleibt. Wer Nachwuchs hat, muss zusätzlich vieles organisieren: Wer betreut wann die Kinder, fährt sie zur Schule, zum Arzt oder in den Kindergarten, kümmert sich um die Hausaufgaben, Elternsprechstunden usw.?

Ebenfalls nicht zu unterschätzen ist der enorme zeitliche Aufwand, um den Neubau organisatorisch abzuwickeln: Selten klappt in der Bauphase alles wie vorgesehen, Handwerker kommen nicht zur vereinbarten Zeit, das Wetter macht manche Arbeiten unmöglich und vieles mehr. Regelmäßige Telefonate und Korrespondenz mit Bauunternehmen und Kreditgeber sind an der Tagesordnung und kosten viel Zeit. Außerdem sollte der Bauherr auf der Baustelle Präsenz zeigen und nach dem Rechten sehen, auch wenn er selbst gerade keine Arbeiten ausführen kann.

Was viele auch nicht berücksichtigen: Laien bewältigen die Arbeit niemals in derselben Zeit wie versierte Handwerker. In der Realität schaffen sie maximal 60 Prozent des Pensums eines Profis; oft sind es nur 10 Prozent.

Eigenleistung richtig planen

Der Bauherren-Schutzbund e. V. (BSB) empfiehlt, nicht mehr als 5 bis 10 Prozent der gesamten Kosten als Eigenleistung zu kalkulieren. Ausnahme: Einer der Bauherren ist selbst versierter Handwerker.

Die Lohnkosten schlagen mit demselben Betrag zu Buche wie eine Handwerkerstunde. Daher sind Arbeiten mit geringen Materialkosten und hohen Lohnkosten zu bevorzugen. Dadurch spart man zudem die Zeit für den Einkauf im Baumarkt. Ohnehin können die Handwerksfirmen das Material in der Regel wesentlich günstiger besorgen als Privatleute.

Die Banken rechnen bei der Finanzierung die Eigenleistung dem Eigenkapital hinzu. Der Kreditbedarf verringert sich und die Bauherren haben eine stärkere Verhandlungsposition für die Zinskonditionen. Das Risiko dabei: Wer sich falsch einschätzt, wegen Krankheit oder aus anderen Gründen ausfällt, muss die fehlenden Mittel dennoch aufbringen.

Kreditgeber sichern sich ohnehin ab, indem sie Nachweise für die geplanten Arbeiten fordern. Diese müssen genaue Angaben zu Lohn- und Materialkosten enthalten.

Laien können nicht alle Arbeiten ausführen

Professionelle Handwerker haben für ihren Beruf nicht ohne Grund eine mehrjährige Lehrzeit absolviert. Generell ist von Arbeiten abzuraten, die spezielle Fachkenntnisse bzw. einschlägiges Wissen über die gesetzlichen Regeln und Bauvorschriften erfordern.

Dazu zählen:

- Klempnerarbeiten

Fotos



Pressebild
[Download](#)



Pressebild
[Download](#)



Pressebild
[Download](#)

Pressekontakt

REDAKTIONSGEMEINSCHAFT
BAUEN & WOHNEN

Redaktionsgemeinschaft
Bauen & Wohnen
Anton-Sorg-Str. 1
86199 Augsburg
www.rgbuw.de

Tel: 0821 / 258 93 00
E-Mail: redaktion@rgbuw.de

- › Dachdeckerarbeiten
- › Zimmererarbeiten
- › Installationsarbeiten (Sanitär, Elektro und Heizung)
- › Abdichtungsarbeiten

Einige dieser Arbeiten dürfen ausschließlich Fachleute ausführen, dies schreibt der Gesetzgeber ausdrücklich vor.

Von Laien gut durchführbar sind folgende Leistungen:

- › Arbeiten an den Außenanlagen
- › Verlegen der Bodenbeläge
- › Malerarbeiten
- › Tapezierarbeiten

Alles schriftlich festhalten

Schon in der Planungsphase können sich künftige Hausbesitzer von den Anbietern die beabsichtigten Eigenleistungen aufschlüsseln lassen. Im Vertrag sind die Arbeiten und die dafür berechneten Gutschriften exakt aufzunehmen, um spätere Streitigkeiten zu vermeiden. Zu bedenken ist auch, dass die einzelnen Gewerke sich gegenseitig beeinflussen. Viele Arbeiten sind erst durchführbar, wenn andere abgeschlossen sind. Erbringt der Bauherr die Eigenleistung nicht in der vereinbarten Zeit, ergeben sich schnell terminliche Probleme.

Vorsicht: Für unsachgemäß ausgeführte Eigenleistungen bestehen keine Ansprüche auf Mängelbeseitigung und Gewährleistung.

Der BSB empfiehlt, Teilabnahmen der verschiedenen Gewerke vertraglich festzuhalten, um mögliche Mängel abzugrenzen.

Tipp: Nur Arbeiten übernehmen, die anfallen, nachdem der Bau fertig ist und das Haus abgenommen wurde; beispielsweise Maler- und Tapezierarbeiten. Dadurch bleiben die Gewährleistungsansprüche erhalten.

Rechtliche Fragen klären

Rechtlich gelten Bauherren als Unternehmer, wenn sie selbst, ihre Familie und Freunde am Bau mitarbeiten. Damit alle gesetzlich unfallversichert sind, müssen die Eigenleistungen bei der Bau-Berufsgenossenschaft angemeldet werden. Für jeden Helfer sind dann Pflichtbeiträge fällig. Die Anmeldung muss innerhalb einer Woche ab Baubeginn erfolgen. Anderenfalls können Strafen bis zu 2.500 Euro anfallen. Außerdem haftet der Bauherr für Unfälle. Zusätzlichen Schutz bieten private Bauhelfer-Unfallversicherungen.

Bauherr und Ehepartner oder eingetragener Lebenspartner sind nicht automatisch bei der Berufsgenossenschaft mitversichert. Der Abschluss einer freiwilligen Versicherung ist aber möglich.

Die Bauherren müssen darüber hinaus für einen ausreichenden Arbeitsschutz ihrer Helfer sorgen - also geeignete Arbeitsschuhe, Handschuhe und Kopfschutz stellen.

Die Kosten für die Unfallversicherung und den Arbeitsschutz sind in die Kostenkalkulation mit einzubeziehen.

Vorsicht: Wer seine Helfer bezahlt, überschreitet schnell die Grenze zur Schwarzarbeit. Über die geltenden gesetzlichen Regeln sollte man sich im Vorfeld genau informieren.