



Bauherren Guide

Wer Bauherr werden will, muss bereits die ersten Hürden nehmen. Dabei hat man häufig mit Dingen zu tun, die man noch die zuvor erledigen musste: die Suche nach dem besten Anbieter, Behördengänge, Kreditverhandlungen, Beantragung von Fördermitteln etc.

Aber auch dann, wenn der Bau beginnt, gibt es allerhand zu beachten, aber auch zu beobachten, zu kontrollieren, zu protokollieren und schließlich abzunehmen. Hier können werdende Hauseigentümer also leider auch noch nicht die Füße hoch legen. Im Gegenteil: Viele arbeiten sogar selbst am eigenen Haus mit. Alles, was in Eigenleistung erbracht wird, spart natürlich Geld!

Und schließlich gibt es da auch noch das böse Sprichwort: Kein Bau ohne Mängel. Natürlich möchte jeder Bauherr, dass sein künftiges Zuhause die große Ausnahme bildet. Aber die Redensart kommt nicht von ungefähr. Abgesehen von eventuellen Fehlern während der Bauphasen sollten Sie auch an die zukünftigen Gefahren für Ihr Heim im Auge behalten. Stellen Sie sicher, dass Unwetter, Diebe und Co. keine Chancen haben. Unter anderem sollten Sie auch Ihre Versicherungen aktualisieren bzw. entsprechend der neuen Situation im eigenen Heim neue Absicherungen vornehmen.

In diesem Guide haben wir einen kleinen Plan der einzelnen Phasen – vom Entschluss bauen zu wollen bis hin zum Einzug – vorbereitet und Ihnen unsere Einschätzung zum jeweiligen Absicherungsbedarf dazu notiert. Alle Versicherungsprodukte haben wir im Anschluss noch einmal erklärt. Sollten Sie etwas nicht verstanden haben: Alle schräg gedruckten Worte (*kursiv*) haben wir für Sie am Ende des Bauherren-Guide definiert.

- [Ihr Weg zum Eigenheim](#)
- [Versicherungen im Detail](#)
- [kleines Glossar](#)

Ihr Weg zum Eigenheim

Die allererste Frage ist: möchten Sie Ihr eigenes Haus auf Ihrem eigenen Grundstück – man nennt dies „freistehend“ – oder soll es Teil einer Wohnanlage sein? In letzterem Fall ist der Bauträger des Baufelds ihr Ansprechpartner. Wenn Sie, wie die meisten Deutschen, lieber ein freistehendes Einfamilienhaus hätten, bieten sich Ihnen mehrere Baupartner. Wir konzentrieren uns bei der folgenden Beschreibung auf die Vorgehensweise beim Bau eines freistehenden Einfamilienhauses.

1. Vorüberlegungen	Erledigt!
Grundgedanken zum Haus – spezielle Wünsche? Wohnfläche, Zimmer? Ist es möglich, in bestimmten Bauphasen eigene Leistungen einzubringen (Wahl der <i>Ausbaustufe</i>)?	◀
Grundgedanken zum Grundstück – Wünsche zur Lage, Größe?	
Anbietersuche – Bauunternehmen (<i>Generalunternehmer</i>), Architekt oder Ingenieur? Je nach Vorstellungen fallen hier bereits einige durchs Raster (bspw. Massivhaus in Berliner Gegend: Fertighausanbieter und Regionalanbieter kommen dann nicht infrage, einige Firmen bauen nur in bestimmten Regionen)	
Finanzen prüfen – Haushaltsplan erstellen, Eigenkapitalquellen ausmachen	

2. Orientierung und Planung

Maßnahme	Sicherheitsbedarf
Absprache mit infrage kommenden Anbietern – Angebote für den Preisvergleich machen lassen (sehr schwer genau zu vergleichen! Auf die Feinheiten achten!)	<ul style="list-style-type: none"> • Prüfen der bestehenden Versicherungen • Wird etwas überflüssig? Wie sind die Kündigungsfristen? • Überblick über Versicherungen während der Bauphase verschaffen (siehe weiter unten) • Preisvergleiche anstellen (z.B. bequem online über unseren Vergleichsdienst – ihn finden Sie auf jeder Produktseite) • Versicherungskosten in den <i>Haushaltsplan</i> integrieren • ggf. Zeitplan aufstellen
Suche nach einem Grundstück, falls nicht bereits vorhanden. Bei der Suche (z.B. über Makler) <i>Bebaubarkeit (B-Plan?)</i> und Baumbestand prüfen, nicht jedes Grundstück eignet sich für ein Einfamilienhaus (möglichst viele Informationen vor einer Besichtigung geben lassen und Pläne dem Hausverkäufer zusenden)	
Grundstücksbesichtigungen – nach Möglichkeit mit dem Hausverkäufer zusammen durchführen, er kann die Baubedingungen und die Lage besser abschätzen und Sie objektiv beraten (z.B. Terrasse könnte nur nach Norden geplant werden oder unfällbarer Baum versperrt die einzig mögliche Zufahrt für Baufahrzeuge)	
Haustyp-Grundstück Problematik – ist das Traumhaus auf dem Traumgrundstück projektierbar? Sonst muss eins von beiden ersetzt werden.	
Einklang? - Finanzen, Haus und Grund sind in Einklang? Dann wird es langsam konkret!	

3. Beim Haus an alles gedacht?

Maßnahme	Sicherheitsbedarf
Zukunft: Mehr Kinder oder ein pflegebedürftiges Elternteil kommen hinzu - kann der Bau erweitert werden? Was ist, wenn jemand im Rollstuhl landet oder im Alter keine Treppen mehr steigen kann (<i>Barrierefreiheit</i>)?	<ul style="list-style-type: none"> • Bei Anbau oder Ausbau wird keine Bauherrenhaftpflicht benötigt, die Privathaftpflicht genügt. • Veränderungen am Haus müssen später in der Gebäudeversicherung bedacht werden.
Energieeffizienz: Die Energiepreise steigen – wird ihr Haus sparsam sein? Kann erneuerbare Energie genutzt werden?	<ul style="list-style-type: none"> • Existieren Gefahren für die Anlage? Solaranlagen bspw. können in der Wohngebäudeversicherung mit eingeschlossen oder separat versichert werden
Schall: <i>Trittschallschutz</i> , ausreichend Schallschutz vor Lärmbelästigung bspw. einer stark befahrenen Straße vor dem Haus, keine hellhörige Räume?	Kein besonderer Bedarf

4. Vertragsabschlüsse

Maßnahme	Sicherheitsbedarf
Finanzierung – Sie haben einen <i>Haushaltsplan</i> erstellt, wissen Bescheid über Bau- und <i>Baunebenkosten</i> , Eigenleistungen, mögliche Zulagen und haben die Finanzierungsangebote verglichen	<ul style="list-style-type: none"> • Nachweis einer Versicherungsbescheinigung zur Wohngebäudeversicherung muss häufig erbracht werden, um einen Kredit zu erhalten • Kreditabsicherung über eine fallende Risikolebensversicherung möglich
Grundstückskauf – haben Sie an die Nebenkosten gedacht? <i>Grunderwerbssteuer</i> : 3,5 bis 4,5 % Notar: 1,5 % <i>Makler</i> : 7,14 Prozent (bei 6% Courtage) Anschlusskosten für nicht vorh. <i>Medien</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Wenn das Grundstück nicht gleich nach dem Kauf bebaut werden soll, sondern noch eine Weile brach liegen wird, benötigen Sie eine Grundstückseigentümerhaftpflichtversicherung.
Vertragsschluss mit der Baufirma (bzw. Architekt/Ingenieur) – nach Vertragsabschluss wird der <i>Bauantrag</i> fertig gestellt und beim Bauamt eingereicht (häufig übernimmt das die Hausbaufirma); ist er genehmigt, kann der Bau beginnen.	<p>kümmern um eine</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bauherrenhaftpflichtversicherung, • Bauleistungsversicherung (Bauwesenversicherung), • Gebäudeneubauversicherung bzw. Feuerrohbauversicherung (oft beitragsfreier Vorläufer zur Wohngebäudeversicherung) • Bauhelferversicherung <p>Hat die Baufirma eine Baufertigstellungsversicherung?</p>
Versicherungsvertragsabschlüsse – wie oben beschrieben müssen Sie Ihren Bau absichern.	Auf unserer Seite können Sie sich nicht nur bequem von zu Hause aus informieren und vergleichen, sondern auch einige Versicherungen gleich abschließen, wenn Sie möchten. Sonst können Sie sich entweder direkt an einen Versicherer oder an einen Makler oder Berater (neutral und kostenpflichtig) wenden. Näheres dazu erfahren Sie hier .

5. Was kommt noch vor Baubeginn auf Sie zu?	Erledigt!
Liegen alle <i>Medien</i> bereits auf dem Grundstück? Wenn nicht: Was muss noch angeschlossen werden? Anschluss beantragen.	<
Nur selten ist ein Bodengutachten vorhanden. Wenn seitens Verkäufer bzw. Makler nichts über die Bodenbeschaffenheit bekannt war, sollten Sie sich schlau machen, bevor es zum Bau kommt: <ul style="list-style-type: none"> – Erkundigen Sie sich über die Beschaffenheit bei Nachbarn, dem Bauamt und dem <i>Katasteramt (Altlasten)</i>. – Sollte das Gelände in der Nähe eines Gewässers oder Feuchtgebietes liegen, erkundigen Sie sich bei dem zuständigen Wasserversorger bzw. dem Bauordnungsamt über den Grundwasserspiegel. – Gibt es Besonderheiten, was den Boden angeht (Torf, Fels etc.) müssten <i>Probebohrungen</i> veranlasst werden. 	
Grundgedanken zur Einrichtung machen – Welche Ausstattung ist laut Vertrag vorgesehen. Passt das Ausstattungsniveau nicht zu den Einrichtungsvorstellungen, kann in der <i>Bemusterung</i> gegen Aufpreis auch von der vertraglich fixierten Ausstattung abgewichen werden.	
Pläne studieren, gibt es noch kleinere Änderungswünsche? Mit dem jeweiligen Architekten besprechen	
Grundgedanken zur Gartengestaltung machen – gegebenenfalls Zeitplan erstellen	
<i>Bemusterung</i> durchführen	
Baustelle einrichten, dazu gehört, je nach Situation: <ul style="list-style-type: none"> – Abriss – Entrümpelung – Entfernen von störenden Büschen und Gestrüpp – ggf. Fällen von Bäumen (Fällgenehmigung?) – Absicherung des Grundstücks (kein Zutritt für Unbefugte), Bauzaun – Beschilderung der Baustelle – Versorgung der Baustelle mit Strom und Wasser – Baustellen-WC – Kranstandort mit genügend Arbeitsfreiheit – Abladen von Baumaterialien und Schutt vor dem Grundstück möglich? – Aushängen der Baugenehmigung Einige dieser Dinge werden auch von der Hausbaufirma übernommen – klären Sie ab, welche das sind.	
Bereiten Sie ein Bautagebuch vor. Hier tragen Sie alles ein, was sich auf der Baustelle tut. Sollte es später zu Streitigkeiten mit der Baufirma kommen, können Sie Ihre Aussagen konkretisieren und sind glaubwürdiger. Außerdem können Sie bei Mängeln bzw. der Ablehnung einer <i>Teilabnahme</i> besser argumentieren. Sollte alles glatt laufen – umso besser! Dann haben Sie später eine schöne Erinnerung.	

6. Ihre Baustelle

Der Bau gliedert sich in die folgenden Phasen:

- | | |
|-----------------|---|
| 1) Erdarbeiten | z.B. Einmessen des Gebäudes, Aushub, Sicherung und Verfüllung der Baugrube |
| 2) Fundament | z.B. <i>Gründungsarbeit</i> , Gießen |
| 3) Rohbau | ggf. Keller, Außenwände, Innenwände, Decken, Dach |
| 4) Ausbau | ggf. Treppen, Fenster, Türen, ggf. Anbauten |
| 5) Haustechnik | Klimatechnik, Heizung, Sanitär, Elektro, Energie, Kommunikation, Sicherheit |
| 6) Außenanlagen | Garten, Wege, Garage, Carport, Zaun |

Seien Sie während der Bauphasen so oft wie möglich vor Ort und halten Sie alle Entwicklungen in Ihrem Tagebuch fest. Wird der Zeitplan eingehalten? Gibt es irgendwelche Auffälligkeiten oder Beanstandungen?

Wenn alle Bauphasen beendet sind, wartet die *Endabnahme*. Hier können Sie ruhig pingelig sein. Schließlich sollten Sie nur das abnehmen, was vertragskonform ist und womit Sie zufrieden sind. Auch wenn der Baustress beendet ist und der Alltag einzieht, sollten Sie auf jeden Fall die Gewährleistungsfristen im Auge behalten. Einige Mängel zeigen sich erst mit der Zeit! Checken Sie vor Ablauf der Frist noch einmal alles gründlich durch.

Dann können Sie auch schon einziehen!

Hier ein Schnell-Check für den Einzug:

7. Welchen Sicherheitsbedarf haben Sie beim Einzug?	Geprüft!
Alle für den Bau abgeschlossenen Versicherungen enden jetzt automatisch.	☑
Die Feuerrohbauversicherung hat sich in die Wohngebäudeversicherung verwandelt.	
Die bestehende Hausratversicherung wird angepasst oder neu abgeschlossen.	
Gibt es viele Glasflächen an Ihrem Haus? Lohnt vielleicht eine Glasversicherung?	
Ist eine Elementarschadensversicherung für Sie sinnvoll?	
Heizen Sie mit Öl? Dann benötigen Sie eine Öltank-Haftpflichtversicherung .	
Planen Sie, die Sonnenenergie über eine <i>Photovoltaikanlage</i> zu nutzen, sollten Sie eine Photovoltaik-Versicherung abschließen oder, wenn möglich und ausreichend, die Solaranlage über Ihre Gebäudeversicherung absichern.	
Bei allen Veränderungen, die Sie in Zukunft an Ihrem Haus vornehmen werden, denken Sie immer daran zu prüfen, in wie weit sie den Versicherungsschutz beeinflussen und teilen Sie die Änderung Ihrem Versicherer mit.	
Vielleicht vermieten Sie später ihr Haus? Für den Fall bräuchten Sie eine Hauseigentümer-(auch Hausbesitzer-) Haftpflichtversicherung .	

Versicherungen im Detail

Baufertigstellungsversicherung

Sie ist eine der wichtigsten Versicherungen – gerade in Zeiten häufiger Insolvenzmeldungen. Sollte Ihr Bauunternehmen während der Bauphase in Zahlungsschwierigkeiten geraten und Insolvenz anmelden müssen, wird der Bau nicht fertiggestellt. Die Zahlungen an die Baufirma fließen in aller Regel entsprechend der Bauphasen. Somit ergibt sich zwar nicht die Problematik, für nicht erbrachte Leistungen bereits gezahlt zu haben. Aber dafür warten anderen Kosten und Unannehmlichkeiten. Zunächst muss ein anderes Unternehmen gefunden werden, das die Arbeiten beendet. Das kostet viel Zeit, wodurch sich der Einzugstermin verschiebt und z.B. länger Miete gezahlt werden muss, als eingeplant. Außerdem ist nicht klar, ob das Unternehmen den Bau zu den gleichen Konditionen übernehmen wird. Eine Baufertigstellungsversicherung gleicht das finanzielle Risiko einer Insolvenz der Baufirma ab und gleicht gegebenenfalls Gewährleistungsansprüche aus.

Zumeist wird die Baufertigstellungsversicherung vom jeweiligen Bauunternehmen abgeschlossen. Wenn ihre Baufirma keine Baufertigstellungsversicherung vorweisen kann, ist das kein gutes Zeichen. Wenn sie die Versicherung abgeschlossen hat, achten Sie darauf, dass es sich um eine Vertragserfüllungsbürgschaft handelt.

Bauherrenhaftpflichtversicherung

Wenn Dritte auf dem Bau zu Schaden kommen, muss der Bauherr haften – egal, ob er Schuld war oder nicht und ungeachtet dessen, ob der Geschädigte befugt war, die Baustelle zu betreten oder nicht. Die [Bauherrenhaftpflichtversicherung](#) schützt Sie in diesen Fällen.

Bauhelferversicherung

Bauhelfer werden über die [gesetzliche Unfallversicherung](#) abgesichert, wenn sie der Bau-Berufsgenossenschaft angemeldet wurden. Dafür gibt es eine Frist von einer Woche nach Baubeginn. Der Bauherr und sein Ehepartner können sich hierüber nicht absichern – wohl aber über die Bauhelferversicherung. Sie gilt dann auch für alle Bauhelfer und ergänzt den gesetzlichen Schutz.

Bauleistungsversicherung

Kommt es zu einer Zerstörung oder Beschädigung des Bauwerks, der Bauteile oder Baustoffe aufgrund ungewöhnlicher Witterungseinflüsse, unabwendbarer Ereignisse, Handlungen Dritter und unbekannter Eigenschaften des Baugrunds sowie höherer Gewalt, erstattet die Versicherung den entstandenen Schaden. Nach *Teilabnahmen* liegen die bis dahin fertiggestellten Leistungen ganz in der Verantwortung des Bauherrn. Das gilt auch bei Schäden vor der Bauabnahme durch höhere Gewalt oder unabwendbare Ereignisse.

Elementarschadensversicherung

Hausrat- und Gebäudeversicherung schützen bei den beschriebenen Gefahren. Wenn jedoch eine Überschwemmung, Sturmflut oder eine Lawine Haus und Einrichtung verwüstet, gehen Hausbesitzer leer aus – es sei denn, sie haben ihre Versicherungen um die Absicherung bei Elementarschäden erweitert oder die [Elementarversicherung](#) separat abgeschlossen.

fallende Risikolebensversicherung

Diese Lebensversicherung dient der Absicherung von Krediten. Hierbei fallen Beitrag und Versicherungssumme mit der Abzahlung des Darlehens.

Feuerrohbauversicherung

Sie ist der beitragsfreie Vorläufer der [Wohngebäudeversicherung](#). Bis zur Fertigstellung des Baus schützt sie bei Feuerschäden. Erfolgt dann der Einzug, wandelt sie sich in die kostenpflichtige Gebäudeversicherung um.

Gebäudeversicherung

Eine Gebäudeversicherung (im Privatbereich Wohngebäudeversicherung genannt) schützt Ihr Heim bei Gefahren durch Blitzschlag, Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel. Sie kann bereits vor dem eigentlichen Bau als Feuerrohbauversicherung abgeschlossen werden.

Grundstückseigentümerhaftpflichtversicherung

Sie schützt die Eigentümer unbebauter Grundstücke bei Schäden aus mangelnder Verkehrssicherung.

Hausratversicherung

Während die Gebäudeversicherung bei den Gefahren Blitzschlag, Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel das Haus und die mit ihm fest verbundenen Gegenstände absichert, schützt die [Hausratversicherung](#) alles, was sich darin befindet und nicht frei beweglich ist.

Öltank-Haftpflichtversicherung

Ein undichter Heizöltank kann existenzbedrohend sein. Wenn Öl in den Boden bzw. ins Grundwasser sickert, muss das Erdreich getauscht werden. Schlimmer wird es, wenn das Öl die Gewässer erreicht. Daher empfiehlt sich eine Öltank- bzw. [Gewässerschadenhaftpflichtversicherung](#).

kleines Glossar

Abnahme

Eine Leistung muss vom Auftraggeber abgenommen werden, damit er sich von der Erfüllung der Vertragsbedingungen überzeugen kann und somit der Prozess der Leistungserbringung beendet werden kann. Werden Mängel festgestellt, wird deren Beseitigung als Voraussetzung für eine Abnahme gestellt. Bei einem Hausbau ist das nicht anders: Hier gibt es Teilabnahmen nach jeder Bauphase und eine Endabnahme wenn die Arbeiten des Auftragsnehmers insgesamt abgeschlossen sind. Letztere sollte zusammen mit einem sachkundigen, unabhängigen Dritten erfolgen.

Altlasten

Eine Altlast ist ein Teil des Bodens oder Grundwassers, der gesundheits- oder umweltschädlich verschmutzt wurde. Häufig werden Altlasten auf ehemals gewerblich genutzten Grundstücken nachgewiesen. Sie werden in einem Register, dem Altlastenkataster, erfasst.

Ausbaustufe

Es gibt die Möglichkeit selbst aktiv bei Hausbau mitzumachen – je nachdem, was man sich handwerklich zutraut. Bei der Berechnung des Hauspreises spielt die Ausbaustufe eine große Rolle. Dabei gilt: alles was nicht schlüsselfertig ist, spart Geld! Am meisten spart man natürlich mit einem Ausbauhaus. Hier liegt die meiste Arbeit beim Bauherrn.

Barrierefreiheit

Als barrierefrei bezeichnet man ein Haus, welches keine Treppen und kaum Schwellen hat und deren Türbreite für einen Rollstuhl ausreichend ist. Zielstellung ist es also, als alter Mensch, Gehbehinderter bzw. Rollstuhlfahrer sich selbstständig im Haus bewegen zu können.

Bauantrag

Hiermit ersucht der Bauherr das zuständige Bauamt, eine Baugenehmigung für sein Bauvorhaben zu erteilen. Der Antrag darf meist nur durch einen so genannten bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser erstellt werden. Der Antrag wird zusammen mit den benötigten Unterlagen von ihm und dem Bauherren unterschrieben. Einzelheiten sind der Bauvorlagenverordnung des jeweiligen Bundeslandes zu entnehmen.

Baugenehmigung

Bauherren warten manchmal sehnsüchtig auf sie und sie wird nicht immer erteilt. Sie ist die Antwort des Bauamtes auf den Bauantrag und kann einige Monate auf sich warten lassen.

Baunebenkosten

Das sind Kosten, die bei einem Hausneubau nebenbei anfallen, wie z.B. das Verlegen der *Medien* zum Haus und der Anschluss derselben, die Kosten für den Bauantrag und die Baugenehmigung oder z.B. einer *Probebohrung*.

Bebaubarkeit

Nicht jedes Grundstück ist auch wirklich bebaubar. Auch wenn es zum Verkauf steht und es als Bauland beworben wird, muss das nicht bedeuten, dass Sie darauf bauen können bzw. dürfen. Manchmal wird einfach etwas behauptet, was nicht so ist oder z.B. als Bauerwartungsland bezeichnet. Letzteres kann im schlimmsten Fall auch heißen, das das Grundstück in 20 Jahren erst von der Gemeinde als Bauland ausgewiesen wird. Außerdem spielt für die Bebaubarkeit auch die Bodenbeschaffenheit eine Rolle.

Bemusterung

Bei der Bemusterung wird festgelegt, welche Ausstattung das Haus haben soll. Fensterbänke, Türen, Fliesen, Dachziegel etc. – bei der Bemusterung können Sie innerhalb des preislichen Rahmens, der Ihnen durch den Vertrag auferlegt wird, Produkte auswählen oder aber unter den

gebotenen Designs wählen. In der Regel zeigen sich die Hausbauunternehmen aber auch recht flexibel, wenn man besondere Wünsche hat. Dann muss eben nur die Differenz vom Bauherrn beglichen werden. Häufig finden Bemusterungen auch in großen Ausstellungen an zentralen Orten in Deutschland statt. Hier bietet sich eine große Vielfalt, wobei gegen Aufpreis auch hier hochwertigere Produkte gewählt werden können.

B-Plan

Ein B-Plan, auch Bebauungsplan, gibt genau an, ob ein bestimmtes Grundstück, das in diesen Bereich fällt, überhaupt bebaut werden darf und wenn ja, womit es bebaut werden darf. Ein Bebauungsplan kann z.B. die Hausgröße, Dachziegelfarbe oder sogar Heizart und Gebäudenutzung reglementieren, je nachdem, wie detailliert der Plan vom Bauamt gefasst wurde.

Generalunternehmer

Die meisten großen Bauunternehmen sind Generalunternehmer. Diese bieten alle Leistungen komplett aus einer Hand. Es gibt also auch nur einen Ansprechpartner für den Bauherren. Der Generalunternehmer darf dabei Aufträge an Subunternehmer weitergeben. Bleibt aber für deren Arbeitsleistung dem Bauherren gegenüber verantwortlich.

Grunderwerbssteuer

Je nach Bundesland müssen 3,5 (z.B. Hamburg) bis 4,5 Prozent (Berlin) Grunderwerbssteuer gezahlt werden. Achten Sie bei einem Hausbau darauf, dass Haus und Grundstück separat erworben werden. Sonst müsste auf den Gesamtkaufpreis Grunderwerbsteuer gezahlt werden.

Gründungsarbeiten

Der Erdboden wird für das Fundament vorbereitet.

Haushaltsplan

Ein [Haushaltsplan](#) stellt grundsätzlich Einnahmen und Ausgaben gegenüber und hat zum Ziel den monatlichen Überschuss zu ermitteln. Von diesem wird eine Lebenshaltungskostenpauschale abgezogen. Der über bleibende Betrag dient als Orientierung z.B. im Hinblick auf Versicherungen oder Tilgungsraten eines geplanten Kredites.

Katasteramt

Dieses Amt, das Teil der Bauämter ist, wird auch Vermessungsamt oder Amt für Geoinformation und Vermessung genannt. Es erstellt z.B. die Flurkarten und sammelt Informationen über alle Gebäude und Grundstücke in ihrem Zuständigkeitsbereich. So kann es Ihnen zum Beispiel Auskunft über eventuell verzeichnete Altlasten geben (Altlastenkataster).

Maklercourtage

Das heißt nichts weiter als Provision. Es gibt drei Arten von Provisionen:

- Außenprovision: Der Käufer bezahlt den Makler
- Innenprovision: Der Verkäufer bezahlt den Makler
- Innen- und Außenprovision: Verkäufer und Käufer teilen sich die Maklerkosten hälftig.

Der Makler erhält i.d.R. 6 Prozent. Zusammen mit der Umsatzsteuer ergeben sich dann für Sie im schlimmsten Falle Kosten in Höhe von 7,14 Prozent des Kaufpreises. Im Süden Deutschlands wird häufiger Innenprovision vereinbart. In Berlin und Brandenburg ist Außenprovision die gängige Variante. Für Berliner ergeben sich also nicht selten Nebenkosten in Höhe von 13,14 Prozent des Kaufpreises des Grundstücks.

Medien

Wenn man über Medien in Bezug auf ein Grundstück spricht, so meint man damit Leistungen, die entweder in der Straße oder schon auf dem Grundstück liegen. Medien sind Abwasser, Wasser, Strom, Gas, Telefon und Kabelanschluss. Man sagt: „alle Medien liegen an,“ oder auch: „das Grundstück ist voll erschlossen“ – und meint damit, dass zumindest Wasser, Strom und Gas vorhanden sind. „teilerschlossen“ heißt, eines der drei Medien liegt nicht an.

Photovoltaik

Photovoltaik bezeichnet die Nutzbarmachung der Sonnenenergie, indem Sonnenlicht direkt in elektrische Energie umgewandelt wird. Hierfür werden Solar- bzw. Photovoltaikanlagen benötigt.

Probebohrung

Mit einer Probebohrung wird eine Bodenprobe entnommen, die Aufschluss über die Bebaubarkeit des Grundstücks gibt. Handelt es sich bspw. um eine felsenreiche Region muss klar sein, ob, wie, wo und mit welchem Gerät der Bodenaushub für die Baugrube vorgenommen werden kann.

Trittschallschutz

In einem Haus mit mehr als einem Geschoss ergibt sich häufig eine Lärmbelästigung, durch Trittschall (verursacht durch das Geräusch, das beim Betreten der Fußböden entsteht). Dem kann durch gezielte bautechnische Maßnahmen entgegengewirkt werden.