



## Spaß am Bauen – Tipps für Eigenleistungen

**Eigenleistungen stehen hoch im Kurs. Die Gründe dafür sind einerseits die Kostenersparnis bei Hausbau oder Modernisierung, andererseits der Wille, die eigene Leistung unter Beweis zu stellen oder der Spaß am Bauen.**

### Handwerkliches Geschick gefragt

In welchem Umfang man Eigenleistungen erbringen kann, hängt von den eigenen handwerklichen Fähigkeiten ab, aber auch von der Zeit, die neben Job und Familie zur Verfügung steht. Oft werden daher noch Verwandte, Freunde, Nachbarn oder Arbeitskollegen mit ins Boot genommen. Bei dieser Nachbarschaftshilfe handelt es sich um unentgeltliche Leistungen.

Dabei muss man sich darüber im Klaren sein, dass die Nachbarschaftshilfe nur für kurze Zeit und nur für bestimmte Arbeiten erwartet werden kann.

Eigenleistungen sind bei der Bau-Berufsgenossenschaft anzumelden, damit die Bauhelfer gesetzlich unfallversichert sind. Eine private Bauhelfer-Unfallversicherung bietet zusätzlichen Schutz.

### Zeit und Geld kalkulieren

1000 Arbeitsstunden Eigenleistungen bedeuten bei einer einjährigen Bauzeit, dass wöchentlich im Durchschnitt 25 Stunden zu erbringen sind. Oft stehen aber nur das Wochenende oder der Urlaub zur Verfügung. Möglich ist, dass durch Krankheit Arbeitsausfall entsteht. Unter Umständen können finanzielle Risiken auftreten, die sich aus der Nacharbeit von nicht fachkundig ausgeführten Eigenleistungen ergeben. Müssen auf halbem Wege doch Handwerker beauftragt werden, bringt das nicht nur die Kalkulation, sondern auch den Zeitplan durcheinander. Am Ende wird es dann deutlich teurer. Zahlreiche Bauherren empfehlen deshalb aus eigener Erfahrung, Eigenleistungen gründlich zu planen und den dazu notwendigen Arbeitsaufwand nicht zu unterschätzen.

### Kostensenkung durch Eigenleistung

Wer von vornherein seine eigenen Fähigkeiten realistisch einschätzt, wird die Kosten des Bauvorhabens spürbar senken können. Bauexperten – wie die unabhängigen Bauherrenberater des BSB – raten, nicht mehr als 5 bis 10 Prozent der Gesamtkosten als Eigenleistung einzuplanen. Klassische Arbeiten sind beispielsweise Maler- oder Tapezierarbeiten, das Verlegen von Bodenbelägen oder Arbeiten an den Außenanlagen. Generell gilt, dass solche Gewerke zu bevorzugen sind, die einen hohen Lohnanteil und wenig Materialkosten enthalten. Lohnleistungen sind teuer und schlagen in vollem Umfang zu Buche. Die eigene Arbeitsstunde wird genauso berechnet wie die Handwerkerstunde. Die Materialkosten müssen ohnehin bezahlt werden. Außerdem ist zu bedenken, dass eine Baufirma oft Großabnehmererrabatte vom Hersteller oder Fachhandel bekommt, die dem Bauherrn im Baumarkt nicht gewährt werden. Häufig ist die Gutschrift für Eigenleistungen wesentlich niedriger als der tatsächliche Wertumfang der Bauleistung. Darum im Einzelfall prüfen, ob die Gutschrift angemessen ist und ob sich die Eigenleistung finanziell wirklich lohnt.

### Was Banken honorieren

Bei der Finanzierung zählen Eigenleistungen zum Eigenkapital, genauso wie das unbelastete bereits im Eigentum befindliche Grundstück oder die vorhandenen Barmittel. Banken honorieren, wenn durch die „Muskelhypothek“ Kosten eingespart werden. Eigenleistungen führen zur Erhöhung des Eigenkapitals und zur Senkung des Kreditbedarfs. Damit können in der Regel auch insgesamt günstigere Zinskonditionen mit Kreditinstituten verhandelt werden. Eine unrealistische Planung von Eigenleistungen kann aber auch Finanzierungslücken verursachen. Wer sich überschätzt oder falsch kalkuliert, muss dann sehen, wo er das fehlende Geld herbekommt. Nachfinanzieren ist meist teuer, wenn es überhaupt noch geht. Dieses Risiko kennen Banken ganz genau. Sie lassen sich deshalb geplante Eigenleistungen konkret mit der Angabe von Material- und Lohnanteil nachweisen. Wer

im großen Wertumfang Eigenleistungen plant, muss bei der Bank eine Selbsthilfeerklärung mit namentlicher Helferliste vorlegen. Deshalb gilt: Nicht „Schönrechnen“, sondern Eigenleistungen realistisch planen.

## Bauvorschriften und Regelwerke beachten

Abzuraten ist von Arbeiten, die Kenntnis von Bauvorschriften, Regelwerken und spezielles Fachwissen verlangen. Das betrifft unter anderem Gründungs- und Abdichtungsarbeiten, Zimmerarbeiten, Dachdecker- und Klempnerarbeiten sowie die Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallation. Wichtig ist, dass alle Eigenleistungen termin- und qualitätsgerecht ausgeführt werden. Zeitverzögerungen, die der Bauherr zu vertreten hat, lassen sich die Firmen teuer bezahlen. Besser ist, solche Eigenleistungen in den Blick zu nehmen, für die keine besonderen Fachkenntnisse und Erfahrungen erforderlich sind.

## Bauvertrag und Bauablauf beachten

Bereits mit dem Hausangebot sollte sich jeder Bauherr ein Angebot für Gutschriften für gewünschte Eigenleistungen aufschlüsselt in Lohn- und Materialkosten unterbreiten lassen. Zur Gewährleistung von Vertragssicherheit und zur Vermeidung von Kostenrisiken müssen im Vertrag die Eigenleistungen eindeutig definiert und die dafür zu gewährende Gutschrift vereinbart werden. Im eigenen Interesse sollten nur Eigenleistungen vereinbart werden, die sich an die eigentlich zu erbringenden Bauleistungen der Firma anschließen, weil sich nur dadurch eindeutig Gewährleistungsfragen abgrenzen und insbesondere eine Behinderung der nachfolgenden Gewerke durch mögliche Terminverzögerung von Eigenleistungen ausschließen lassen.

## Rechtliche Risiken vermeiden

Wer Risiken vermeiden will, muss eindeutige vertragliche Regelungen treffen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass man im Gewährleistungsfall seine Ansprüche gegenüber dem Unternehmer verliert, weil die Zuordnung der Mängelverursachung unmöglich wird. Für Eigenleistungen bestehen keine Gewährleistungs- und Mängelbeseitigungsansprüche. Eigenleistungen dürfen zu keinem erweiterten Haftungsrisiko führen. Wenn beispielsweise wegen Schallschutzmängeln Störungen im Nachbarhaus auftreten, die auf die unsachgemäße Ausführung von Fliesenarbeiten in

Eigenleistung zurückzuführen sind, so ist der Bauherr schadenersatzpflichtig. Dies gilt aus der Sicht des Unternehmers auch für vertraglich vereinbarte Fertigstellungsfristen, weil mit Eigenleistungen des Bauherrn oft Bauzeitverzögerungen begründet werden. Beim Bauträgervertrag hat man ohne vertragliche Regelung vor Abnahme des Bauwerkes keinen Anspruch auf die Durchführung von Eigenleistungen, weil das Besitz- und Eigentumsrecht bis dahin dem Bauträger zusteht.

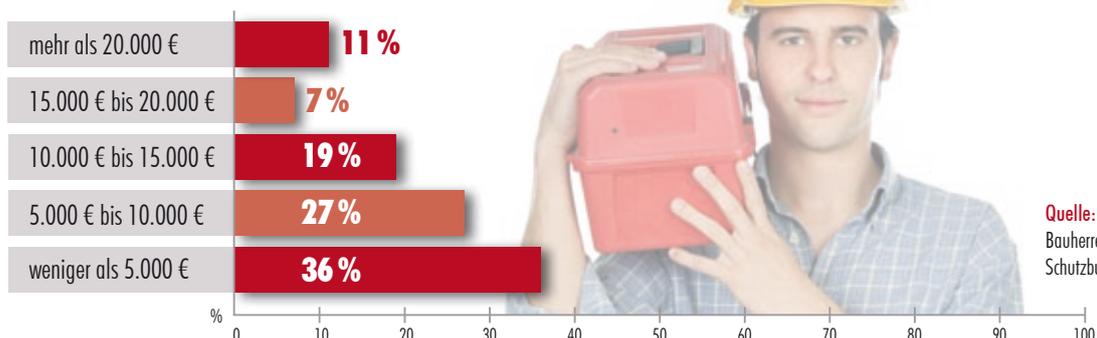
## Gewährleistungsansprüche sichern

So einträglich Eigenleistungen unter dem Strich auch sein können, so problematisch kann es werden, wenn es um mögliche Gewährleistungsansprüche geht. Keine Baufirma wird für die in Eigenregie erbrachte Arbeit oder dadurch verursachte Folgeschäden die Gewährleistung übernehmen. Bevor der Handwerker wieder seinen Part übernimmt, wird er auf ein Gutachten bestehen, um die fach- und sachgerechte Ausführung der Leistung überprüfen zu lassen. Denn wenn er vorhandene Mängel nicht erkennt oder nicht reklamiert, kann er bei späteren Mängeln, die in seinem Gewerk auftreten und auf Vormängel zurückzuführen sind, die Verantwortung nicht ablehnen. Im beiderseitigen Interesse der Vertragspartner ist deshalb anzuraten, dass die Parteien zur Abgrenzung etwaiger Mängel Teilabnahmen nach den Gewerken vornehmen.

## Nachbarschaftshilfe ist keine Schwarzarbeit

Der Grat zwischen zulässiger Nachbarschaftshilfe und unerlaubter Schwarzarbeit ist schmal. Als Faustregel für zulässige Nachbarschaftshilfe gilt das Auftragsvolumen. Es darf den Umfang der Eigenleistungen nicht übersteigen. Wer für Handwerkerleistungen keinen ortsüblichen Lohn bezahlt, muss wissen, dass es sich dann um Schwarzarbeit handelt und eine falsche Auslegung von Nachbarschaftshilfe ist. Deshalb sollte man sich von Handwerkern den Gewerbeschein zeigen lassen, um schwarze Schafe zu erkennen. Außerdem müssen sich Bauherren nach dem Gesetz zur Eindämmung illegaler Betätigung im Baugewerbe vom 30.08.2001 (BStBl. 2001 I S. 602) das Original der Freistellungsbescheinigung zum Steuerabzug vom Finanzamt vorlegen lassen, wenn der Rechnungsbetrag die Bagatellegrenze von 5.000 € im Jahr (bei umsatzsteuerfreien Vermietern 15.000 €) überschreitet. Kann die Bescheinigung nicht vorgelegt werden, ist man als Bauherr verpflichtet, 15 Prozent des Rechnungsbetrages einzubehalten und an das für den Handwerker zuständige Finanzamt abzuführen.

## Wertumfang von Eigenleistungen



© Bauherren-Schutzbund e.V., Berlin, 2008