
6 Eigenleistung

Ohne den eigenen Arbeitseinsatz können sich viele Bundesbürger den Traum vom eigenen Haus nicht leisten. Der Anteil der Eigenleistung der „Selbstbau-Profis“ wird immer höher. So werden bei der Erstellung von Häusern im Durchschnitt 15.000 bis 35.000 Euro der Baukosten eingespart. Ein Vorteil der Eigenleistung ist, dass sie in der Regel als Eigenkapitalanteil von den Kreditgebern anerkannt wird, sofern sie etwa 15 % der Baukosten nicht überschreitet. Der Bauherr sollte jedoch den Anteil der Eigenleistung richtig ab- und einschätzen; bei der Finanzierung darf dieser Posten nicht dazu genutzt werden, um bestehende Finanzierungslücken zu verschleiern.

Mit Eigenleistungen lassen sich die Baukosten reduzieren. Somit kann auch der Kostenanteil für die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 bis 6,5 % (abhängig vom jeweiligen Bundesland) eingespart werden, da beim Kauf vom Bauträger (Kauf von Grundstück und Bauleistung in einem Vertrag) die Grunderwerbsteuer über die gesamte Kaufvertragssumme erhoben wird. Diese Einsparung sollte jedoch nicht im Vordergrund stehen, da die Kostenersparnis bei einem Eigenleistungsanteil von z. B. 25.000 Euro lediglich 875 Euro (bei 3,5 % Grunderwerbsteuer) beträgt.

Der Bauherr sollte nur solche Leistungen selbst erbringen — sofern er kein Fachmann ist —, die keine so hohen fachlichen und technischen Anforderungen an die Bauausführung stellen und für die er das notwendige handwerkliche Geschick und Organisationstalent mitbringt. Hier kommen meist folgende Gewerke infrage:

- Malerarbeiten
- Bodenbeläge
- Setzen der Innentüren
- Dachgeschossausbau
- Erstellung der Außenanlagen

Verlangt werden bei umfangreichen Eigenleistungen auch die Kenntnis von Bauvorschriften, DIN-Normen, handwerklich-konstruktives Fachwissen und die Beachtung der Sicherheitsvorschriften. Daher sollte sich jeder Bauwillige die Frage stellen, ob er diese Verantwortung übernehmen kann. In Zweifelsfällen sollte sich der Bauherr nicht für seinen Einsatz entscheiden, wenn dadurch **Mängelansprüche** verloren gehen.

TIPP

Bauherren müssen sich im Klaren darüber sein, dass die Gutschriften des Herstellers nicht so hoch ausfallen wie vielleicht erwartet. Der Hersteller kauft Materialien in großen Mengen ein und muss ggf. nur die Hälfte von dem zahlen, was der Bauherr im Laden ausgeben muss. Der Bauherr macht also ein schlechtes Geschäft, wenn er so viel wie möglich aus dem Angebot streicht, um dann selbst – zu höheren Preisen – einzukaufen. Im Endeffekt können dann häufig keinerlei Einsparungen erzielt werden.

Es empfiehlt sich daher, vor der Beauftragung eine Kostengegenüberstellung anzufertigen. Denn nur bei Leistungen, die einen hohen Lohnanteil enthalten, oder bei Verwendung qualitativ hochwertiger Materialien erzielen Bauherren überhaupt Einsparungen. Und sie sollten dazu in der Lage sein, den Materialeinkauf in erforderlicher Qualität und Quantität sowie zu günstigen Preisen zu erledigen.

Es ist ratsam, dass der Bauherr sich eine schriftliche Aufstellung der möglichen Selbsthilfearbeiten mit den dadurch entfallenden Kosten geben lässt und diese zum Bestandteil des Vertrags macht. Darin sollten die Leistungen, die selbst erbracht werden, eindeutig definiert werden, damit später keine Unstimmigkeiten auftreten.

BEISPIEL

- Der Käufer baut das gesamte Dachgeschoss selbst aus (die Verputz- und Estricharbeiten sind aber noch im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten, *genaue Beschreibung, welche Leistung entfällt*): Euro Einsparung.
- Der Käufer übernimmt alle Malerarbeiten (innen und außen) selbst (*genaue Beschreibung, welche Malerarbeiten durchgeführt werden*, beispielsweise Malerarbeiten außen an Fassade, Holzteilen, Dachuntersichten, Metallteilen wie Balkongeländer sowie Malerarbeiten innen an Decken und Wänden.) Zu beachten ist auch, ob ggf. ein Gerüst für die Malerarbeiten im Außenbereich gebraucht wird: Euro Einsparung
- Der Käufer führt Arbeiten an den Außenanlagen selbst aus (*genaue Beschreibung der Arbeiten*, z. B. Kies- und Humusrohplanie sind noch im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten): Euro Einsparung

In den oben aufgeführten Beträgen ist die gesetzliche Mehrwertsteuer in Höhe von 19 % enthalten.

Da der Lohnanteil durchschnittlich etwa die Hälfte der Baukosten ausmacht, kann grob überschlagen werden, wie hoch die Einsparung bei einer Baumaßnahme wäre, wenn der Bauherr jede freie Stunde am eigenen Bau arbeiten würde. Die

folgende Tabelle zeigt überschlägig auf, welcher Anteil der Kosten bei einem frei stehenden, voll unterkellerten und in Massivbauweise erstellten Einfamilienhaus inklusive Garage auf das Baumaterial und welcher auf die Lohnkosten entfällt.

| Baukostenanteile nach Gewerken | | | | |
|---------------------------------------|--|----------------------------|------------------------|--|
| Gewerke | Ca.-Anteil der Baukosten (Gebäude mit Garage) | Ca.-Anteil Material | Ca.-Anteil Lohn | Ca.-Anteil Lohn bezogen auf die Baukosten |
| | % | % | % | % |
| Erd-, Mauer- und Betonarbeiten | 40,5 | 45 | 55 | 22,3 |
| Zimmererarbeiten | 4,5 | 53 | 47 | 2,1 |
| Dachdecker- und Spenglerarbeiten | 4,5 | 62 | 38 | 1,7 |
| Sanitärarbeiten | 7,0 | 58 | 42 | 2,9 |
| Heizungsarbeiten | 4,5 | 73 | 27 | 1,1 |
| Elektroarbeiten | 4,0 | 50 | 50 | 2,0 |
| Fenster | 6,5 | 65 | 35 | 2,3 |
| Steinmetzarbeiten | 1,0 | 50 | 50 | 0,5 |
| Putzarbeiten (Innen- und Außenputz) | 8,0 | 70 | 30 | 2,4 |
| Estricharbeiten | 3,0 | 47 | 53 | 1,6 |
| Fliesenarbeiten | 3,0 | 64 | 36 | 1,1 |
| Innentüren | 3,5 | 65 | 35 | 1,2 |
| Schlosserarbeiten | 2,0 | 57 | 43 | 0,9 |
| Bodenbeläge | 2,5 | 45 | 55 | 1,4 |
| Rollläden | 1,0 | 65 | 35 | 0,4 |
| Malerarbeiten | 2,5 | 40 | 60 | 1,5 |
| Dachgeschossausbau | 2,0 | 40 | 60 | 1,2 |
| Summe | 100,0 | | | 46,6 |

Hier wurde eine mittlere Ausstattung zugrunde gelegt. Eine hochwertige Ausstattung kann den Lohnanteil aufgrund der teureren Materialien zum Teil erheblich senken. Dies muss jedoch nicht immer der Fall sein, da hochwertige Materialien häufig ein genaueres Arbeiten erfordern.



BEISPIEL: Ermittlung Lohnanteil Malerarbeiten

Die Baukosten für Gebäude und Garage betragen ca. 220.000 Euro.
Werden die Malerarbeiten in Eigenleistung erbracht, wird der Lohnanteil wie folgt ermittelt: Der Lohnanteil der Malerarbeiten beträgt ca. 1,5 % der Baukosten aus 220.000 Euro = ca. 3.300 Euro.

Oft kann der Bauherr nicht einschätzen, welcher Aufwand für sein Gewerk auf ihn zukommt. Da insbesondere Malerarbeiten häufig in Eigenleistung erbracht werden, wird nun beschrieben, was dabei zu berücksichtigen ist, der Bauherr aber oft auf Anhieb nicht erkennt.

Bevor der Bauherr mit seinen Leistungen beginnt, sollte er die Putz- und Betonflächen mit dem Bauleiter oder Architekten abnehmen, damit es im Nachhinein zu keinen Unstimmigkeiten kommt. Dabei ist zu prüfen, ob der Putz keine optischen Mängel (Unebenheiten, Kratzspuren, Dellen, Beschädigungen etc.) aufweist. Bei Wanddurchführungen ist darauf zu achten, dass der Putz sauber und korrekt z. B. an Holzteile, Stahlzargen und Rohre angearbeitet wurde.

Bei Betonflächen sollte — sofern diese nicht verputzt sind — geprüft werden, ob der Untergrund gerade verläuft und sich keine Betonnasen und Nester gebildet haben, die der Rohbauunternehmer noch entfernen bzw. korrigieren muss.

Zu den **Nebenleistungen** eines Malers gehören unter anderem das Ausbessern kleiner Putz- und Untergrundbeschädigungen sowie das Verkitten kleiner Löcher und Risse. Je mehr Beschädigungen schon bei der Abnahme festgestellt werden und daher noch vom Rohbauunternehmer oder der Putzfirma zu beheben sind, desto weniger Mängel muss der Bauherr selbst beseitigen.

Bei Häusern oder Wohnanlagen ist es oft ratsam, den Bauträger mit der Überwachung der Ausführung von Leistungen der Versorgungsunternehmen (Gas, Wasser, Strom etc.) zu beauftragen, jedoch die Leistungen direkt mit den entsprechenden Unternehmen abzurechnen, da dadurch Kosten und Grunderwerbsteuer gespart werden können.

Es ist dringend davon abzuraten, Estricharbeiten in Eigenleistung zu erbringen, da es hier bei nicht fachgerechtem Einbau — insbesondere im Wohnungsbau — zu erheblichen Schallschutzmängeln kommen kann. Darüber hinaus sollten Rohbauarbeiten, Putzarbeiten, die Rohinstallation für Heizungs-, Sanitär- und Elektroarbeiten sowie Arbeiten am Dach nicht selbst ausgeführt werden, da es hier sehr leicht zu Ausführungsfehlern und Baumängeln kommen kann.

TIPP

Hat der Bauherr nur wenig handwerkliche Erfahrung, kann er die verschiedenen Handwerker ansprechen, ob sie ihn nicht als Helfer bzw. Zuarbeiter mitwirken lassen. Für seine Mithilfe wird ein Stundenlohn vereinbart, der gesamte Lohn wird dann von der jeweiligen Rechnungssumme abgezogen. Dadurch lassen sich Baukosten sparen und der Bauherr sichert sich die fachliche Betreuung seiner Eigenleistung.

Schwarzarbeit

Ein vorrangiges Ziel jedes Bauherrn ist es, so kostengünstig wie möglich zu bauen. So wird er regelmäßig Angebote verschiedener Firmen einholen und deren Leistungen und Preisvorstellungen unter fachkundiger Beratung seines Architekten kritisch überprüfen und vergleichen. Die Aussicht auf Kosteneinsparung durch Schwarzarbeit sollte jedoch aus mehreren Gründen sehr vorsichtig bewertet werden. Schwarzarbeit ist strafbar und kann mit einer Geldbuße bis zu 25.000 Euro geahndet werden. Diese Strafe kann auch dem Auftraggeber auferlegt werden. Gefälligkeiten oder Nachbarschaftshilfen sind übrigens keine Schwarzarbeit.

Mündliche wie schriftliche Verträge mit Schwarzarbeitern verstoßen gegen das Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit und sind daher nicht rechtswirksam. Das hat schwerwiegende Folgen für den Bauherrn. Er hat bei Baumängeln **keine Mängelansprüche** gegenüber dem Schwarzarbeiter. Dies wirkt sich besonders nachteilig aus, weil gerade bei Schwarzarbeit Leistungen nicht selten unsachgemäß oder schlecht ausgeführt werden, was in den meisten Fällen nur ein qualifizierter Arbeiter erkennt. Spätere Reparaturen sind dann oft um ein Vielfaches teurer, manchmal ergeben sich sogar erhebliche Sicherheitsmängel.

Bei Schwarzarbeit haftet der Bauherr persönlich, d. h., bei Unfällen und Sachschäden, ganz gleich welcher Art, entfällt sein Versicherungsschutz. Schwarzarbeit ist kein Kavaliersdelikt und macht unterm Strich ein Bauvorhaben nur teurer. Das Finanzamt könnte zusätzlich, wenn die Schwarzarbeit aufgedeckt wird, vom Bauherrn die Lohnsteuer einfordern.