

i INFO

Architekten-Honorar

Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) soll noch in diesem Jahr geändert werden. Preisvorgaben gelten für Planung, nicht für Beratungs- oder Gutachterleistung. Künftig soll stets die Kostenschätzung (nicht tatsächliche Baukosten) Basis des Honorars sein. Die seit 1996 geltenden Tafelwerte werden um 10 % erhöht, Stundensätze können frei vereinbart werden. Bei Kostenunterschreitung ist ein Bonus von bis zu 20 %, bei Überschreitung ein Malus von bis zu 5 % zulässig. Die Obergrenze des Umbauszuschlags wird von 33 auf 80% erhöht.

§ NEUE URTEILE

Zufahrt genutzt

Ein Grundstückseigentümer hat einen Anspruch darauf, die Zufahrt des Nachbarn zu benutzen, um sein Grundstück mit dem Auto zu erreichen. Ein bestehender Zugang zu Fuß oder mit dem Fahrrad über eine öffentliche Fläche reicht nicht aus, da so Grundbedürfnisse wie die problemlose Anlieferung von Gegenständen des täglichen Bedarfs nicht befriedigt werden können. Besteht ein Anspruch des Nachbarn auf Mitbenutzung der Zufahrt, muss dieser sich auch anteilig an den Unterhaltungskosten beteiligen (BGH, Az. V ZR 106/07).

Abriss erlaubt

Der Eigentümer wollte sein 1914 erbautes, stark sanierungsbedürftiges Haus abreißen und ein größeres Gebäude mit sechs Eigentumswohnungen errichten. Er kündigte daher die Mietverhältnisse mit den Bewohnern der vier Wohnungen. Diese setzten sich zur Wehr. Der Fall landete schließlich vor dem Bundesgerichtshof, der dem Eigentümer Recht gab. Eine Sanierung des Gebäudes sei wegen der hohen Kosten und der geringen Restnutzungsdauer wirtschaftlich nicht vertretbar, zumal die Mieter auch bei einer Entkernung hätten ausziehen müssen (BGH, Az. VIII ZR 7/08).

Belastungsprobe Eigenheim

Eine Trennung kurz nach dem Hausbau ist meist dramatisch. Um Stress zu vermeiden, sind eine gute Planung und Verständnis für die Wünsche des Partners wichtig.

Ein Haus ganz nach eigenen Vorstellungen bauen – das ist für viele der Lebensraum schlechthin. Dass die Verwirklichung nicht nur Glück, sondern auch Stress bedeutet, wird dabei meist lieber ausgeblendet. „Der Hausbau ist auch immer eine Belastungsprobe für die Partnerschaft“, so der Hamburger Psychologe Stefan Manzow. Das Ende ist nicht selten eine Trennung. „Wenn das Haus steht, landet so manches Paar bestenfalls in der Eheberatung, im schlechtesten Fall beim Rechtsanwalt“, weiß auch Paarberaterin Gabriele Leipold aus München.

Konfliktpotenzial. Sei es, dass der Hausbau alles andere verdrängt, die Vorstellungen auseinander klaffen, einer von beiden zurückstecken muss oder der finanzielle Rahmen zu eng gesetzt ist – Potenzial für Konflikte gibt es zur Genüge. Nicht immer müssen sie jedoch eskalieren. Richtig angegangen, kann das gemeinsame Lebensprojekt auch enger zusammenschweißen. „Gespräche und ein offenes Ohr für die Vorstellungen des anderen von Beginn an sind wichtig“, sagt Paartherapeut Dr. Elmar Basse. Deshalb sollte die Ideenfindung früh beginnen.

„Differieren Pläne und Vorlieben, braucht man eine gute Streitkultur“, so Konfliktmoderator Manzow. Wichtig dabei: Zuhören, ausreden lassen und auch nonverbale Zeichen ernst nehmen. Vorwürfe hingegen sind tabu. „Für den einen bedeutet das Eigenheim Sicherheit, für den anderen hingegen vielleicht Abhängigkeit oder Ohnmacht“, so Manzow. Dies gelte es vorab zu klären. Auch bei der Planung müssen immer wieder Präferenzen und unterschiedliche Ansichten thematisiert werden – egal, ob es um die Frage Stadt oder Land oder die Badezimmerarmaturen geht. „Nur wenn beide Partner sich im Projekt wiederfinden und im Gespräch bleiben, kann es funktionieren“, so Bas-



» „Ein offenes Ohr für die Vorstellungen des Anderen“

Dr. Elmar Basse
Paartherapeut
(www.pp-praxis.de)



Foto: Fotolia

Trennung. Der Stress mit dem neuen Haus kann grundsätzliche Dissonanzen zum Vorschein bringen.

se. Wer das allein nicht schafft, sollte einen Freund oder einen Profi als Mediator hinzuziehen.

Pufferzeiten. Es sollte sich nicht alles um die Immobilie drehen. „Ist man ständig mit einem Partner konfrontiert, der nur noch von unzuverlässigen Handwerkern, explodierenden Kosten und Baumängeln spricht, wird es zusammen mit den Alltagsbelastungen oft zu viel“, so Leipold. Eine Beziehung vertrage dies nur mit festen Auszeiten. „Man sollte regelmäßig Pufferzeiten freihalten, die nichts mit dem Hausbau zu tun haben“, rät Manzow. Das erhält Gemeinsamkeiten.

Oft wird aber die Zeit zu knapp kalkuliert, nicht selten auch das Budget. Einige Arbeiten in Eigenregie zu übernehmen, erscheint als Lösung für den finanziellen Engpass. Das bedeutet aber auch, jede freie Minute auf der Baustelle zu verbringen. „Man sollte sich vorher im Klaren sein, wie viel Zeit man dafür braucht und nur die Gewerke übernehmen, die man beherrscht“, so Manzow. Sonst drohen Ärger und noch mehr Kosten. Auch hier hilft die Einschätzung eines Freundes.

„Schwierig wird es auch, wenn eine weitere tiefgreifende Veränderung hinzukommt“, so Manzow. Viele Paare beginnen mit dem Hausbau, wenn sie eine Familie gründen. „Das kann überfordern“, sagt Manzow. Denn schon das Kind ändert die Beziehung grundlegend, weiterer Stress wird dann oft zu viel. „Ist die Belastungsgrenze erreicht, sollte man den Hausbau lieber aufschieben“, so Manzow.