

# Der Traum vom Haus auf Mallorca

Tobias Beuler ist **Hausbau-Experte** und veröffentlicht im Juli einen **Ratgeber** für angehende Bauherren. Der Deutsche sprach mit MM darüber, was auf der Insel **beim Bauen zu beachten** ist

VON  
GABRIEL WOLENIK

**T**obias Beuler, Alumnus des Weiterbildungszentrums Holzweid der Universität St. Gallen, kommt schnell auf den Punkt, wenn es darum geht, was künftige Hausbesitzer auf ihrem Weg zum eigenen Heim beachten sollten: „Man sollte auf jeden Fall zu einem lokalen Anwalt gehen.“ Noch vor dem Grundstückskauf und dem Baustart. Die rechtliche Beratung helfe dabei, nichts zu unterschreiben, was man nicht verstehe, zumal in einer anderen Sprache, sagt Beuler. Alle Verträge, die man mit Baufirmen mache, sollte man explizit prüfen lassen. Das Gleiche gelte für andere Dokumente.

Zweitens empfiehlt der Experte, der technisch von der Handwerkskammer und kaufmännisch von der Industrie- und Handelskammer ausgebildet wurde, lokale Begebenheiten zu beachten: „Es ist wichtig, auch mit örtlichen Firmen zusammenzuarbeiten, weil diese sich in gewissen Dingen besser auskennen.“ Zum Beispiel, was Materialien betrifft. Tobias Beuler erklärt etwa, dass der in Deutschland geschätzte sogenannte V2-Edelstahl auf Mallorca wegen des dortigen hohen Salzgehaltes in der Luft nicht funktionieren würde. Daneben sollten angehende Bauherren darauf achten, welche Sorte Stein in der Region verbreitet ist, in der sie bauen möchte. Bei festem Untergrund sei es klug, auf den Keller zu verzichten und zum Ausgleich das Haus größer zu bauen, so Beuler. Bei weichem Boden und knappem Wohnraum mache es hingegen Sinn, einen Keller zu bauen. Deswegen sollten angehende Bauherren das Wissen und die Erfahrung der einheimischen Betriebe nutzen. In diesem Zusammenhang weist Beuler auf die Wichtigkeit eines Bodengutachtens hin: Beispielsweise beim Einsatz von Fundamenten, die mithilfe von Schrauben in die Erde gedreht werden, erkennt man so, ob sie auf dem steinigem Untergrund funktionieren würden.

Neben den erwähnten Ausbildungsstationen hatte der Bausachverständige Beuler beim Bundesverband deutscher Fertigbau weiteres Wissen erworben. Er gründete die digitalen Plattformen „Hausbauexperte“, „Fertighausexperte“ und „a better place“ rund ums Bauen und Architektur. Im Juli erscheint von ihm das Sachbuch „Bau keinen Scheiß – So plant und baust du dein Traumhaus“. Darin be-



**Massivhaus aus Stein, Fertig- oder Modulhaus: Je nach Konstruktionsweise kann die Fertigstellung beim Hausbau bis zu zwölf Monate dauern.** Foto: Archiv

leuchtet Beuler die wenigen, aber entscheidenden „Points-of-no-return“ (unumkehrbare Weichenstellungen) beim Hausbau und beschreibt die zehn Schritte zum eigenen Haus, vom Vertrags-

schluss mit der Baufirma über die Finanzierung und Grundstückssuche bis hin zum Bauplan und der Rohbauabnahme. „Damit stellen ich und unser Team Bauherren da draußen unser ge-

ren am meisten Geld, wenn sie schnell bauen!“ Das liege an den Mietersparungen, die sie erzielten, wenn Bauende schneller in ihr neues Heim einzögen. Aufgrund dessen rät Beuler zu Fertig- oder Modulhäusern. Diese werden in Deutschland im Werk unter optimalen Bedingungen vorgefertigt, ungefähr wie im Autobau. Auf der Baustelle ließen sich die Wände innerhalb von einem bis drei Tagen errichten, ehe drei Monate für den Innenausbau nötig seien. Ein weiterer Vorteil ist, dass Kunden von entsprechenden Firmen bei dieser Konstruktionsweise eine Festpreisgarantie genießen.

Heutzutage darf natürlich auch der Nachhaltigkeitsgedanke nicht fehlen. Deswegen empfiehlt Beuler, auf Mallorca mit einem größeren Dachüberstand zu bauen. Dieser biete der Fassade Schutz vor der Witterung und Sorge gleichzeitig dafür, dass die Sonne kürzer auf diese scheine. Das Haus erwärmt sich folglich langsamer und bleibt insgesamt länger kühl. Auf diese Weise könne man wiederum Energie sparen, weil die Klimaanlage erst später eingeschaltet werden müsse. Gerade für die Übergangszeit im Frühling und im Herbst sei das eine „supergute Lösung.“ Darüber hinaus schlägt der Bau-Experte vor, mehr mit Holz zu bauen. Hier gelte es, bei der Verwendung der Materialien sich auch über die Beschaffenheit mallorquinischer Hölzer kundig zu machen. Neben dem Umstand, dass dieser ökologische Rohstoff nachwächst, begünstigt zudem sein geringes Gewicht die Energiebilanz.

Zu guter Letzt erinnert Beuler angehende Hausbauer an die finanziellen und administrativen Besonderheiten auf der Insel: „Ich würde fürs Bauen auf Mallorca mit gewissen Ansprüchen mit einem Quadratmeterpreis zwischen 2500 und 3000 Euro rechnen.“ Um auf der sicheren Seite zu sein, sollte man zehn bis 20 Prozent des gesamten Vorhabens als Nebenkosten auf der Seite haben. Zu diesen zählt Beuler zum Beispiel die anfallende Grundsteuer, die Maklercourtage sowie Notarkosten. Des Weiteren macht der Bausachverständige auf ein neues mallorquinisches Gesetz aufmerksam, demnach bei dem Erwerb eines Grundstücks auf dem Land dieses mindestens 14.000 Quadratmeter aufweisen muss. Von dieser Fläche dürfen anschließend nur zwei Prozent versiegelt werden. Letztendlich blieben dann nur rund 200 Quadratmeter Wohnfläche, rechnet der Experte vor.



**Mehr Informationen zum Hausbau: Ab dem 16. Juli in Beulers Buch, das der FinanzBuch Verlag veröffentlicht.**



**Es ist wichtig, auch mit lokalen Firmen zusammenzuarbeiten, weil diese sich in gewissen Dingen wie den Materialien oder dem Boden besser auskennen.**

samtes Know-how auf 200 bis 300 Seiten gepresst zur Verfügung“, sagt der Autor.

Der dritte Tipp für Menschen, die von ihrem eigenen Haus träumen, lautet: „Bauherren spa-