

ERSTAUSGABE 2026

Inhalt

	Vorwort		4
	Schnellstart: Die 10 teuersten Tricks		5
I	Angebot, Vertrag und Preis	Tricks 1–9	6
II	Zeit, Material und Zahlung	Tricks 10–17	15
III	Angebote lesen und Preise vergleichen	Tricks 18–31	24
IV	Vertrag, Zahlung und Sicherheiten	Tricks 32–45	36
V	Auf der Baustelle	Tricks 46–60	49
VI	Material und Qualität	Tricks 61–72	61
VII	Abnahme, Mängel und Gewährleistung	Tricks 73–85	72
VIII	Betrug, Schwarzarbeit und schwarze Schafe	Tricks 86–95	85
IX	Gute Handwerker finden	Tricks 96–99	95
	Schlusswort		100
	Checkliste vor der Auftragsvergabe		101
	Toolkit: Mustertexte zum Kopieren		102

Vorwort

Dieses Buch trägt keinen Namen. Dafür gibt es Gründe.

Stellen Sie sich vor: Sie stehen in Ihrem frisch renovierten Zuhause, neue Farben, neues Design. Dann kommt die Rechnung, und sie sprengt jede Erwartung. Wie konnte das passieren?

Meinen Namen werden Sie nicht erfahren. Auf den Baustellen, auf denen ich zwanzig Jahre stand, nannte man mich einfach den Polier. Ich habe Bauherren in höchster Freude und tiefster Verzweiflung erlebt, oft wegen Handwerkern, die mit cleveren Tricks ihre Taschen füllten. Wer das aufschreibt, macht sich in der Branche keine Freunde. Deshalb bleibe ich ungenannt. Das Wissen ist trotzdem echt.

Auf den folgenden Seiten finden Sie 99 Tricks aus der Praxis, jeweils mit einem **Gegenzug**, der sie entschärft. Vieles davon steht in keinem Ratgeber, weil es unter Handwerkern selten laut gesagt wird.

Rechnen Sie nach: Schon bei einem Auftrag von 2.000 Euro kann ein einziger erkannter Trick Ihnen deutlich mehr ersparen, als dieses Buch kostet. Bei größeren Projekten geht es um ein Vielfaches.

Und keine Sorge: Die meisten Handwerker arbeiten ehrlich und mit Stolz. Am Ende zeige ich Ihnen, wie Sie genau diese Betriebe finden.

So lesen Sie dieses Buch: Jeder Trick folgt demselben Aufbau. Die **Szene** zeigt, wie es auf der Baustelle aussieht. **So läuft es ab** erklärt den Mechanismus. **Was es kostet** nennt einen groben Richtwert aus der Praxis. Der **Gegenzug** sagt, was Sie konkret tun. Unter **Zum Kopieren** finden Sie einen Satz oder Zusatz, den Sie direkt übernehmen können.

Die Szenen sind verdichtete, anonymisierte Fälle aus meiner Zeit auf dem Bau, keine Berichte über bestimmte Personen oder Firmen. Die genannten Beträge und Prozentwerte sind Beispielgrößen aus der Praxis, keine statistischen Werte. Sie variieren stark nach Region, Gewerk und Auftrag. Und: Wenn ich von „manchen Handwerkern“ spreche, meine ich genau das. Die Mehrheit arbeitet ehrlich.

Wichtiger Hinweis: Dieses Buch gibt allgemeine Orientierung aus der Baupraxis und ersetzt keine Rechtsberatung. Gesetze, Fristen und Rechtsprechung ändern sich. Prüfen Sie bei größeren Summen die aktuelle Lage, etwa bei der Verbraucherzentrale oder einem Fachanwalt für Baurecht.



TEIL I

Angebot, Vertrag und Preis

Wo das Geld verloren geht, bevor der erste Handschlag fällt.

TRICKS 1–9

3 Stundenlohn oder Festpreis

DIE SZENE

Ein Fliesenleger berechnet nach Stunden. Die Arbeit sollte zwei Tage dauern. Am Ende sind es fünf, und niemand kann sagen, warum.

SO LÄUFT ES AB

Beim Stundenlohn trägt der Auftraggeber das Zeitrisiko. Beim Festpreis trägt es der Handwerker, und manche holen es sich über „Sonderwünsche“ oder „unvorhergesehene Mehrarbeit“ zurück.

WAS ES KOSTET

Richtwert: Stundenlohnarbeiten laufen ohne Deckel häufig 20 bis 40 Prozent über der ersten Schätzung. Beim unklaren Festpreis kommen Nachträge hinzu.

DER GEGENZUG

Lassen Sie den Umfang zuerst möglichst genau beschreiben. Für klar abgrenzbare Leistungen eignet sich ein vereinbarter Pauschalpreis; bei unbekannten Mengen können Einheitspreise sinnvoller sein. Stundenlohnarbeiten sollten Sie nur mit vereinbarten Stundensätzen, nachvollziehbaren Nachweisen und möglichst einer ausdrücklich vereinbarten Kostenobergrenze beauftragen.

ZUM KOPIEREN

„Die Arbeiten werden nach Aufwand abgerechnet, höchstens jedoch bis zu einem Betrag von ___ € brutto. Eine Überschreitung bedarf meiner vorherigen schriftlichen Zustimmung.“

Alle 99 Tricks und das Toolkit: der-polier.de

Zeitgeist Immobilien GmbH · Elbtalblick 3 · 01705 Freital · HRB 30662 · Dieses Buch gibt allgemeine Orientierung und ersetzt keine Rechtsberatung.