

25 Tipps zum Besser Bauen

Ein kleiner Leitfaden für private Bauherren

1. Bei aller Lust aufs Bauen sollte man sein Bauvorhaben nicht nur emotional, sondern vielmehr mit sachlichen Argumenten betrachten. Musterhäuser sollten durchaus kritisch betrachtet werden. Es lohnt auch Bekannte und Freunde zu fragen, was diese beim Hausbau erlebt haben und im nachhinein anders machen würden.
2. Volkshochschulen und andere Bildungseinrichtungen bieten Informationsreihen für interessierte Bauherren an. Hier kann man sich Grundlagen zu Baustoffen, Bauweisen, Recht und Finanzierung aneignen. Fachlektüre ist ebenfalls empfehlenswert.
3. Das Grundstück ist ein erheblicher Kostenfaktor. Neben dem eigentlichen Quadratmeterpreis sind Erschließungs- und Anschlusskosten zu berücksichtigen. Manche Kommunen belasten Bauherren mit hohen Auflagen für den Straßenbau und das Abwassersystem. Auf dem Grundstück kann der private Bauherr gewisse vorbereitende Arbeiten sogar selbst vornehmen.
4. Empfehlenswert ist es, die Bodenverhältnisse an Hanggrundstücken und in der Ebene zu prüfen. Ein Keller kann so sicherer geplant und ausgeführt werden. Die Beschaffenheit spielt auch bei der Erstellung des Fundaments eine wichtige Rolle.
5. Verkehrsanbindungen und Infrastruktur wie Schule, Kindergarten etc. sind nicht nur auf dem Land zu beachten. Unbedingt eingesehen werden sollte der Bebauungsplan der Kommune. Er gibt Aufschluss darüber, ob z.B. Wohnparks, Gewerbegebiete, Umgehungsstraßen oder Autobahnanschlüsse in der Nachbarschaft geplant sind.
6. Um Einsprüche des Bauamts ausschließen zu können, müssen die Bauordnungen der Kommunen vorher bedacht werden. Spätere

Änderungen können zu erheblichen Verzögerungen führen.

7. Baunebenkosten wie Notar-, Vermessungs- und Bauantragsgebühren schlagen mit etwa 10 Prozent der reinen Baukosten zu Buche.
8. Planspiele helfen den Hausbau zu optimieren. Wie groß muss die Wohnfläche wirklich sein? Worauf kann verzichtet werden? Was kann auch nachträglich noch ausgebaut bzw. erweitert werden? Einsparpotentiale liegen bei großen Bädern, Erker, Vorsprüngen, Balkonen, Gauben oder Wintergärten.
9. Auf den richtigen Architekten, Bauleiter oder Bauträger kommt es besonders an. Bei der Wahl sollten sich Bauinteressierte eine Liste mit bereits errichteten Objekten übergeben lassen und am besten selbst bei Bauherren vorsprechen. Im Falle einer Insolvenz des Unternehmens können keine Gewährleistungsansprüche mehr gestellt werden.
10. Eine attraktive Möglichkeit Kosten im Rahmen zu halten ist die Regelung mit dem Architekten, eine Prämie für Einsparungsvorschläge sowie die Einhaltung des Kostenrahmens zu zahlen.
11. Die meisten Menschen wissen besser über Ihren Kühlschrank Bescheid, als über den Hausbau – obwohl es sich um die zumeist größte Investition in ihrem Leben handelt. Je mehr ein Bauherr Bescheid weiß, desto überzeugender kann er Arbeiten und Leistungen hinterfragen. Empfehlenswert ist es, den Baufortschritt regelmäßig zu verfolgen und eventuelle Änderungswünsche rechtzeitig einzubringen.
12. Voraussetzung für den Vertrag sollte eine Baubeschreibung sein, die keine Fragen offen lässt. Dieses Schriftstück ist Grundlage des Vertrags und sollte durch einen Zeitplan ergänzt werden. Vielen Baubeschreibungen ist bei genauerem Hinsehen lediglich zu entnehmen, dass das neue Haus vier Wände, ein Dach sowie Türen

und Fenster hat. Erläuterungen wie „Fenster sind aus weißem Kunststoff und von einem Markenhersteller“ sagen nichts über den Wärmeschutz aus. Selbst bei den renommierten Markenherstellern gibt es große Unterschiede bei Preis-Leistung.

13. Mit Entscheidungen zugunsten eines Wandbaustoffs bzw. einer Wandkonstruktion muss der Bauherr Jahrzehnte lang leben. Hochwertige und solide verarbeitete Baustoffe für das Fundament, die Wände und das Dach zahlen sich aus. Wer hier spart, spart am falschen Punkt. Folgekosten können bei Fehlentscheidungen immens sein. Wirtschaftlichkeit, Instandhaltung und Wohnklima sind wichtige Aspekte, die stets berücksichtigt werden sollten.
14. Von Vorteil sind Baustoffsysteme. Hier sind Wandbaustoffe, Putze, Mörtel, Rollladenkästen, Stürze etc. exakt aufeinander abgestimmt. Der Verarbeiter wird auf der Baustelle eingewiesen. Bei diesem Termin ist es für den Bauherrn durchaus sinnvoll anwesend zu sein, um ggf. Fragen ansprechen zu können.
15. Besonderes Augenmerk gilt der Kontrolle der Verarbeitung. Nur eine Qualitätsausführung schließt Mängel wie Feuchteschäden am Baukörper oder Wärmebrücken aus. Im Zweifelsfall kann ein Sachverständiger helfen, der zwar für den Moment Geld kostet, sich jedoch schnell bezahlt macht.
16. Mängel sind sofort schriftlich zu fixieren. Dies gilt ebenso für unplanmäßige Veränderungen während der Bauphase. Sie sind den Beteiligten schriftlich zuzustellen. Vorteilhaft ist ein Baustellenprotokoll, das vor Ort angefertigt wird und von allen relevanten Beteiligten unterschrieben wird.
17. Auch eine unsachgemäße Lagerung von Baustoffen und Bauteilen kann Schäden zur Folge haben und zu Zusatzkosten führen. Mauerkronen sollten generell abgedeckt werden. Putze und Mörtel sind regensicher zu lagern. Zudem sollte man möglichen Materialdiebstählen vorbeugen. Ein abschließbarer Raum im Rohbau

macht Langfingern die Arbeit schwerer.

18. Luftdichtheit ist bei neuen Wohngebäuden unerlässlich. Dabei gilt es vor allem Wärmebrücken zu vermeiden, die zur Bildung von Tauwasser und somit zur Schimmelbildung führen können.
19. Behaglichkeit hat viel mit Raumklima zu tun. Speicherfähige Baustoffe sorgen im Winter für eine gute Dämmung gegen die Kälte, im Sommer für Kühle in den Räumen.
20. Die Installation der Haustechnik macht einen größeren Teil der Baukosten aus. Solide Qualität mit Gewährleistungsanspruch sollte Vorrang haben. Vor der Installation der Haustechnik sollte der spätere Bedarf geprüft werden.
21. Sonderwünsche wie Kamin, Wintergarten oder Sauna können häufig nicht sofort realisiert werden. Sinnvoll ist es jedoch die Anschlüsse bereits vorzubereiten. Das gleiche gilt, wenn das Dachgeschoß später einmal ausgebaut werden soll. Zu- und Ableitung für Heizung, Brauchwasser und Elektrik sollten mit berücksichtigt werden.
22. Viele Details zur Ausstattung können immer wieder leicht erneuert werden. Vorhandene Einrichtungsgegenstände erst einmal weiter zu verwenden ist durchaus vernünftig. Je nach tatsächlichen Baukosten nach Fertigstellung und der eigenen Finanzlage kann der Austausch Zug um Zug erfolgen.
23. Ist der Bauwunsch gereift, sollte ein Positionspapier über die verfügbaren Finanzen erstellt werden. Ein guter Rat eines Vertrauten oder eines Fachmanns kann hilfreich sein. Ein Vergleich der Kreditinstitute lohnt sich, denn jede Stelle nach dem Komma kann das Darlehn bereits einige tausend Euro billiger machen. Zu berücksichtigen sind auch Zwischenfinanzierungen sowie parallel laufende Mietzahlungen.

24. Eigenleistungen sind möglich. Dennoch sollte man sich selbst nicht überschätzen. In vielen Fällen ist es günstiger die Arbeiten vom Fachmann ausführen zu lassen, anstatt sich mit wesentlich größerem Zeitaufwand abzumühen. Zudem entfallen auf Eigenleistungen die Gewährleistungsansprüche. In manchen Gebieten verlangen die Kreditgeber zur Anerkennung der Leistungen als Eigenkapital sogar eine schriftliche Erklärung – auch von Freunden und Verwandten, die als Helfer agieren sollen.
25. Bauhelfer aus dem Familien-, Freundes- oder Kollegenkreis müssen bei der Berufsgenossenschaft angemeldet und versichert werden. Sonst kann ein Unfall nicht nur die Freundschaft kosten, sondern auch zu erheblichen Schadenersatzforderungen führen.

Über den IVBB: Der Informationsverein Besser Bauen (IVBB) informiert kostenlos und unabhängig Bauherren und Bauinteressierte zu Themen rund ums Eigenheim. Im Sinne des Verbraucherschutzes vermittelt der Verein endverbraucher-gerecht gebündeltes Fachwissen. Im Mittelpunkt stehen Energie- und Kosteneinsparung, die Vermeidung von Bauschäden, gesundes Wohnen, Baubiologie und -ökologie sowie Wohn- und Freizeitwert. Weitere Informationen sind erhältlich im Internet unter www.ivbb.org.