

Inhalt

Zu diesem Buch.....	Seite 6
Bauplatzsuche: Lagebestimmung, Bauvorschriften.....	Seite 10
Wie wird Ihr Traumobjekt Ihr Eigentum?.....	Seite 11
Kaufvertrag und Finanzierung.....	Seite 12
Zahlungen und Zahlungsplan.....	Seite 17
Baubeschreibung/Leistungsbeschreibung und Ergänzung zur Baubeschreibung.....	Seite 18
Bauabnahme.....	Seite 19
Baukosten – Baunebenkosten.....	Seite 20
Architekten- und Projekthonorar.....	Seite 23
Sonderwünsche und Sonderleistungen.....	Seite 24
Eigenleistungen.....	Seite 25
Überlegungen für eine Einliegerwohnung.....	Seite 27
Raumbestimmung und Planung.....	Seite 28
Abstellräume.....	Seite 30
Einzelne Gewerke.....	Seite 31
Rohbau.....	Seite 37
Balkon und Terrasse.....	Seite 40
Garage und Stellplatz.....	Seite 41
Zimmerarbeiten / Dachstuhl Holzarbeiten.....	Seite 42
Dachdecker.....	Seite 43
Glaserarbeiten – Fenster und Türen.....	Seite 44
Sanitär.....	Seite 46
Heizung.....	Seite 51
Elektroinstallation.....	Seite 52
Treppen / Treppengeländer.....	Seite 54
Schreinerarbeiten.....	Seite 55

Türen.....	Seite 56
Maler und Lackierer.....	Seite 58
Schlosser und Metallbauer.....	Seite 59
Estrich.....	Seite 60
Rollladen und Fensterverkleidung.....	Seite 61
Bodenbeläge.....	Seite 62
Natursteinarbeiten.....	Seite 64
Malerarbeiten.....	Seite 65
Gesims.....	Seite 66
Kamin und Schornstein.....	Seite 67
Keller.....	Seite 68
Eingangsbereich.....	Seite 70
Außenanlagen.....	Seite 72
Müll-Stellplatz.....	Seite 73
Küchenplanung.....	Seite 74
Wasch- und Trockenraum.....	Seite 75
Bauen und Wohnen für das Alter.....	Seite 76
Noch ein guter Rat.....	Seite 77
Symbole Maßstab 1:100.....	Seite 78
Sanitär.....	Seite 79
Tische und Essplätze.....	Seite 80
Sitzgruppen und Sitzelemente.....	Seite 82
Betten.....	Seite 84
Schränke.....	Seite 85
Einige Worte zum Schluss.....	Seite 86
Sachwortregister.....	Seite 88

Zu diesem Buch

Dieses Buch widme ich allen Bauherren, die sich nach Fertigstellung ihres Traumes vom eigenen Haus nicht sagen wollen:

- Das haben wir nicht gewusst!
- Das hat uns keiner gesagt!
- Schade, dass wir nicht daran gedacht haben!

Übernehmen Sie die Eigenverantwortung für Ihr Haus und dafür, wie Sie wohnen möchten!

Machen Sie sich rechtzeitig Gedanken über die anstehenden Aufgaben (und den Sachverhalt dieses Buches). Streichen Sie die einzelnen Punkte an, die für Sie und Ihre Hausplanung wichtig sind. Machen Sie sich bei den einzelnen Gewerken entsprechende Notizen. Sprechen Sie die Punkte bei Ihrem Planer an! Lassen Sie sich Zusammenhänge und alternative Lösungen erklären.

Verhandeln Sie!

Dieser Ratgeber soll Anregungen für Bauherren und vielseitiges Allgemeinwissen über das Bauen vermitteln, um Vertrags-, Planungs- und Kostenfallen möglichst zu vermeiden.

Typische Fallstricke im Bauvertrag:

Diese Aufstellung mahnt zur Vorsicht:

- Keine Sicherheitsleistungen der Firma: 81%
- Keine Vertragsstrafe bei Überschreitung der Bauzeit: 65%
- Baubeginn, Bauzeit und Fertigstellung unverbindlich: 56%
- Unausgewogene Zahlungspläne: 51%
- Vertragsgegenstand nicht eindeutig: 48%
- Keine förmliche Bauabnahme vereinbart: 37%
- Keine Preissicherheit: 22%

Quelle: Gemeinsame Untersuchung des Bauherren-Schutzbund e.V. und des Instituts für Bauforschung e.V. Hannover. Stand 2013

Vorwort

Abenteuer Hausbau

Es gibt viele Bücher und Ratgeber über das Bauen, über die Finanzierungen und die Bauplanung. Viele dieser Bücher sind jedoch für Laien zu spezifisch und nicht verständlich genug geschrieben.

Ihr beauftragter Architekt, Planer oder Verkäufer kann nur Vorschläge machen. Der Entscheider und Käufer sind Sie! Daher sind Sie dafür zuständig, Ihre Wünsche und Vorstellungen klar zu äußern, denn Sie werden in diesem Haus leben. **Schließlich soll es Ihr Haus werden!**

Nach vielen (Berufs-)Jahren in der Baubranche, Architekturbüros, bei Bauträgern usw., Erfahrungen mit Kunden und eigenen Bauserlebnissen, möchte ich Ihnen mein Insiderwissen mit diesem Buch zur Verfügung stellen. Es hilft Ihnen in einfacher Weise teure Baufallen zu vermeiden und unterstützt Sie dabei, effektiv mit Ihrem Bauträger/Architekt zu verhandeln und mehr über das Abenteuer „Bauen“ zu verstehen.

Ihre Ideen und Wünsche für Ihr Haus sind klar und die Finanzierung steht. Die Baupläne, Vorschläge, Entwürfe kommen von Ihnen, Ihrem Planer, Architekten, Hausverkäufer. Sie kaufen also das, was in den Bauplänen gezeichnet ist, was in Ihrem Kauf-

vertrag stehen und in der Baubeschreibung beschrieben wird.

Es gibt jedoch manches, was nicht beschrieben und gezeichnet ist und somit nicht zum Bestandteil Ihres Kaufvertrages gehört. Genau dies sind die Baufallen, die Sie am Ende der Bauzeit vielleicht viel zusätzliches Geld kosten werden.

Sie wollen ein Haus bauen?

Das könnte bedeuten, dass Sie auf diesem Gebiet ein Laie sind und über das Bauen bzw. die Abwicklung und den Ablauf keine Kenntnisse haben, somit auch nicht an alles Machbare denken werden.

Wie finde ich einen seriösen Baupartner, Bauträger, Architekt, Generalunternehmer usw.?

Aus den Zahlen auf Seite 6 ist zu erkennen, dass bei dem Vorhaben, ein Haus zu bauen, größte Vorsicht geboten ist.

Fragen Sie Bekannte, Freunde oder Nachbarn, die kürzlich gebaut haben, mit welchem Bauunternehmen und/oder Architekten diese zusammengearbeitet haben. War alles zur Zufriedenheit, so können Sie sicher sein, einen kompetenten und seriösen Baupartner für sich zu finden. Wenn Störungen

bzw. Probleme bekannt sind, ist es besser, sich nach weiteren Anbietern umzusehen.

Fragen Sie nach Referenzen, also Bauherren, die in der Vergangenheit mit dem Unternehmen Ihrer Wahl gebaut haben, und nehmen Sie Kontakt zu diesen auf. In der Regel geben diese Bauherren gerne Auskunft.

Im Verkaufsgespräch werden Ihnen Grundrisse und Hausansichten von Ihrem Verkäufer oder Planer gezeigt und Sie sind glücklich und denken: Unser Haus, unsere Wohnung. Aber ist wirklich alles so, wie Sie es sich vorgestellt haben? Denken Sie in dieser Phase über Alternativen nach? Über Details? Oder wollen Sie wirklich die Planung allein Ihrem Architekt, Bauträger, Generalübernehmer, vielleicht sogar dem Verkäufer überlassen?

Genau das sollten Sie bitte nicht tun sondern sich hier mit Ihren Gedanken und Wünschen einbringen. Es soll ja Ihr persönliches Haus werden und es geht um Ihr Geld!

Nur Sie sind die/der Entscheider in allen Belangen. Also müssen Sie wissen, was ist zu entscheiden, auf was muss man achten, wie soll vorgegangen werden. Eine gute Planung und entsprechende Überlegungen sind hier die Basis für stressfreies Bauen und die Kosten werden Ihnen bei richtiger Planung

auch nicht davonlaufen. Bestimmt kennen Sie aber auch die Aussage von Bauherren, die nach Fertigstellung feststellen mussten, dass alles erheblich teurer geworden ist.

Warum ist das so?

Es liegt an einer *unvollständigen Planung*. Nicht das gekaufte Haus hat mehr gekostet, sondern Ihre Planung und Kostenaufstellung war nicht richtig oder vollständig. Planungsgegenstände waren nicht *schriftlich* vereinbart!

Wenn Sie schon in der Planungsphase alle Details berücksichtigen und diese in Ihrem Kaufvertrag genau mit Bezeichnung und Preisen festhalten, kennen Sie bereits die reale Bausumme der gekauften Vereinbarung. Wenn Sie an alles denken, haben Sie nach Abschluss der Bauarbeiten Ihr Traumhaus nach Ihren Vorstellungen und Ihrer Kostenplanung verwirklicht.

Ihr Architekt, Ihr Hausverkäufer oder Fachplaner kann Ihre Vorstellungen von Ihrem Haus nicht kennen. Auch nicht Ihre Wünsche, wie Sie darin leben wollen. Daher sollten Sie sich selber Gedanken über verschiedene Details machen. Haben Sie erst einmal einen Kauf- bzw. Herstellungsvertrag unterschrieben, werden alle weiteren Wünsche, die im Laufe der Bauzeit geboren werden,

Ihre sogenannten **Sonderwünsche** (siehe auch Kapitel „Sonderwünsche“, Seite 24). Und glauben Sie mir, mit dem Baufortschritt werden einige weitere Wünsche kommen, an die Sie, wenn dieses Buch durchgearbeitet ist, schon vor dem Vertragsabschluss denken sollten.

Achtung!

Alle Sonderwünsche werden zusätzlich verrechnet und genau das ist der Grund, warum so mancher Bau wesentlich teurer wird als geplant.

TIPP: Ganz wichtig!

Alle Entscheidungen genau in Ruhe ausführlich überdenken, planen, schriftlich vereinbaren und erst dann einen Kaufvertrag/Bauvertrag unterschreiben!

TIPP:

In derselben Buch-Reihe „Bau-Rat:“ sind weitere bewährte Ratgeber für das Planen, Bauen und Wohnen erschienen. Eine Auswahl daraus finden Sie am Schluss dieses Buches.