

## 7.0 Bauleitfaden

Was möchte ich bauen, wo möchte ich bauen und mit wem möchte ich bauen? So oder ähnlich lauten die ersten Fragen, trägt man sich mit dem Gedanken an das eigene Heim.

Um Ihnen möglichst Zeit, Geld, Ärger und Enttäuschungen zu ersparen finden Sie hier einige Hinweise chronologisch geordnet, die Sie unbedingt beachten sollten.

Eines gleich vorweg: **Sie werden eine Vielzahl von Entscheidungen treffen müssen. Und das zum richtigen Zeitpunkt!**

### I) Erster Schritt: Grundlagenermittlung

#### A) Finanzierung

- Ermitteln Sie Ihr Eigenkapital
- Prüfen Sie genau, wie viel Geld Sie im Monat für die Ratenzahlung des Baudarlehens aufbringen können. Vergessen sie nicht, es gibt auch ein Leben nach dem Bauen und kalkulieren Sie nicht zu knapp.
- Ein kurzes Gespräch bei Ihrer Hausbank oder einem sonstigen Baufinanzierer klärt, welche Summe sie ungefähr für den Hausbau zur Verfügung haben.

#### B) Grundstück

- falls Sie noch kein Grundstück besitzen, so erkundigen Sie sich bei der Stadt oder Gemein-de, ob Grundstücke vorrätig sind. Grundstücke der öffentlichen Hand sind in der Regel billiger als von Privatpersonen, werden aber meistens nur an Ortsansässige vergeben.
- Grundstücke können Sie weiterhin beziehen von: Privatpersonen, von Maklern, von Haus-baufirmen, über Announcen, im Internet etc.
- Haben sie ein Grundstück das Ihnen zusagt gefunden, so lassen Sie sich eine Erwerbsoption / Reservierung auf das Grundstück geben. Denken sie daran, dass zum Grundstückspreis in jedem Fall Grunderwerbsteuer (z.Z. 3,5 % des Kaufpreises) und Notargebühren (z.Z. 1,5 % des Kaufpreises) hinzukommen. Eventuell auch weitere Kosten wie Erschließungsgebühren, Maklercourtage oder sonstige Provisionen.

#### C) Bedarfsermittlung

- Bevor Sie sich ein Angebot für den Hausbau einholen, sollten Sie schon gewisse Vorstel-lungen und Ideen haben, wie das spätere Eigenheim auszusehen hat. Hierzu einige Punkte, die von Ihnen bereits vorab geklärt werden können:

##### - Bauweise

Massivbauweise oder Holzständerbauweise. Bei gleicher Qualität ist der Erstellungspreis ähnlich. Um eine Entscheidung zu treffen ist es erforderlich, möglichst viele Merkmale der jeweiligen Bauweise zu kennen. Die wichtigsten sind nachfolgend aufgeführt.

**Massivbauweise:** guter Wärme- und Schallschutz, Wärmespeicherung, gesundes Raumklima durch diffusionsoffene Außenwandkonstruktion, wertbeständig und hoher Wiederverkaufs-wert.

**Holzständerbauweise:** kurze Bauzeit, sehr guter Wärmeschutz, geringe Baufeuchte bei Bezug, mehr Wohnraum durch schlanke Außenwandkonstruktion.

**- Architektur**

Dachform, Dachaufbauten, Gebäudeform, Erker, Balkon, Terrasse, Garage, Carport etc.

**- Raumprogramm**

Welche Räume benötigen Sie und wie groß sollten sie ungefähr sein. Welche Zuordnung zu einander sollen sie haben.

**- Haustechnik**

Wichtig ist die Frage nach der Heizungsform, da sie entscheidend für die Raumplanung und die Wärmedämmung ist. Energieeinsparmöglichkeiten durch Solaranlage, Regenwasser-speicher, Kachelofen etc

Brauchen Sie noch einige Ideen? Wenn ja, dann schauen sie sich um in Neubaugebieten (Wenn Ihnen etwas gefällt fotografieren sie es) oder beziehen Sie Informationen aus Zeit-schriften wie z.B. schöner Wohnen, aus der Tagespresse, dem Internet oder gehen Sie zu Neubaubesichtigungen.

## **II) Zweiter Schritt: Angebotsphase**

### **A) Kostenvoranschlag mit Entwurfsplanung**

Holen sie sich Kostenvoranschläge mit einer Entwurfsskizze ein. Bei Firmen die schlüssel-fertig bauen sind diese Leistungen in der Regel kostenlos. Wichtig ist dabei, dass Ihr

Bedarf genau ermittelt wird. Lassen sie sich ausführlich beraten, stellen Sie viele Fragen.

Je mehr Fakten bekannt sind, um so größer ist die Chance, dass Ihnen das angeboten wird,

was Sie wollen und was Sie bezahlen können. Im Angebot müssen alle Leistungen, die der Ersteller erbringt ausführlich beschrieben sein (Baubeschreibung) .Die Leistungen, die er nicht erbringt (z.B. Baunebenkosten) sind ebenfalls zu erwähnen.

### **B) Gesamtkosten für das Bauvorhaben**

Die Kosten für ein Bauvorhaben setzen sich zusammen aus Grundstückskosten, reine Baukosten (für das Bauwerk), Baunebenkosten (Planung, Hausanschlüsse, Außenanlage etc.) Zusatzkosten (Versicherungen, Einrichtungen, Richtfest usw.) und Reserven.

### **C) Finanzierungsangebote**

Nach Erhalt der Kostenvoranschläge holen Sie sich Finanzierungsangebote ein.

Sie entscheiden natürlich selbst, wie viele Kostenvorschläge und Finanzierungsangebote Sie einholen. Es hat sich jedoch gezeigt, dass bei zu vielen Angeboten der Überblick verloren geht.

Deshalb begrenzen Sie sich von vorneherein auf eine bestimmte Anzahl. Sollten sie Probleme mit der Wertung der Angebote haben, so ziehen Sie einen neutralen Fachmann zu Rate. Es geht schließlich um sehr viel Geld.

### III) Dritter Schritt: Entscheidungsphase

Nach Prüfung und sorgfältiger Abwägung aller Angebote sollten sie sich für einen Partner entscheiden. Lassen sie sich die Finanzierung verbindlich sichern. Für das Bauwerk beginnt nun die Detailplanung und die exakte Erfassung der von Ihnen gewünschten Leistungen. Zu diesem Zeitpunkt sind zwei Dinge sehr wichtig.

- Verbringen Sie ausreichend Zeit damit, den Planungsvorschlag zu prüfen. Wenn Sie jetzt Änderungen vornehmen ist der Aufwand wesentlich geringer als während der Bauphase.
- Die Kosten für Sonderwünsche holen sie sich vor Vertragsunterzeichnung ein, denn da sind sie in der Regel geringer.

Sind sie nun sicher, dass die Planung mit dem dazugehörigen Kostenvoranschlag Ihren

Vorstellungen entspricht, dann schreiten Sie zur Vertragsunterzeichnung. Der Vertrag sollte im wesentlichen folgende Punkte enthalten:

- Vertragspreis mit Zahlungsplan
- ausführliche Leistungsbeschreibung
- aussagefähige Planungsunterlagen (möglichst Baugesuch)
- Ausführungsfristen
- Gewährleistung

Haben Sie Zweifel an der Vertragsgestaltung, dann konsultieren sie einen Fachmann.

### IV) Bauphase

Prüfen Sie regelmäßig an der Baustelle den Fortschritt der Arbeiten. Verlangen Sie einen Bauzeitenplan, damit Sie selbst in der Lage sind, die Termine mit zu überwachen. Kontrollieren Sie die Qualität der Arbeiten. Sind Sie der Meinung einen Mangel entdeckt zu haben, so sprechen Sie umgehend Ihren Baupartner darauf an. In der Regel ist er Ihnen dankbar dafür. Sie vermeiden dadurch eine Verzögerung der Baumaßnahme oder eventuelle Schäden am Bauwerk.

**Arbeiten sie aktiv mit. Dies trägt bei zum Gelingen der Baumaßnahme.**

Und nun wünsche ich Ihnen viel Erfolg. Haben Sie weitere Fragen, so stehe ich gerne persönlich zur Verfügung.