

MERKPUNKTE BAUEN – FRAGEN, ASPEKTE ZUM THEMA „NEUBAU“

Inhalt

1.	DIE KONZEPTPHASE – WELCHES HAUS SOLL ES DENN SEIN?	1
2.	DIE KONKRETISIERUNGSPHASE – WAS MUSS BERÜCKSICHTIGT UND GEPLANT WERDEN?	3
3.	DIE FINANZIERUNGS- UND KOSTENFRAGEN – WIE WIRD WAS AM BESTEN BEZAHLT?	6
4.	DIE BAUPHASE – WORAUF SOLL MAN ACHTEN?	7
5.	DIE FERTIGSTELLUNG – WAS MUSS GEPRÜFT WERDEN?	8

Nachfolgend sind einige Merkpunkte ohne Anspruch auf Vollständigkeit aufgelistet, deren Berücksichtigung beim Bau des Ökoblockhauses eine Rolle gespielt und letztlich zu einem reibungslosen Ablauf der Bauphase sowie einer stressfreien Integration aller Teilleistungen geführt haben. Diese Merkpunkte können grundsätzlich für jedes Bauvorhaben genutzt werden.

1. Die Konzeptphase – welches Haus soll es denn sein?

In einer Konzeptphase setzt man sich mit den grundsätzlichen Fragen zum Hausbau auseinander. Dabei sollte durchaus die gesamte Familie zu Wort kommen.

Folgende Aspekte gehören immer dazu und sollten bei allen grundsätzlichen Überlegungen einbezogen werden:

- Mittel- und langfristige Nutzung des Hauses: z. B. kindergerecht, altersgerecht, ggf. sogar behindertengerecht? mehrere Etagen oder alles ebenerdig, Keller ja / nein, Dachboden ja / nein, wie viele Zimmer? sollen die Zimmer zu einem späteren Zeitpunkt anders genutzt werden (z.B. bei Kinderzimmern)? soll die Zimmeranordnung flexibel gestaltbar und später veränderbar sein (versetzbare Wände?), welche Rolle spielen Wohnzimmer, Küche, Essbereich - zentrale Räumlichkeiten oder weniger wichtig; welche Nebenräume sind vorzusehen z.B. für die Energieversorgung und Steuerungstechnik, Hausaltswirtschaft, Arbeiten, Sport, Wellness, Abstellräume mit und ohne Außeneingang, Garagen oder Carport, beides ? in welcher Größe ? welche Rolle spielt das Licht (Fensterstrukturen); gibt es Besonderheiten wie beispielsweise Allergien gegen bestimmte Materialien und Stoffe, u.a.m.
- Laufender Aufwand / laufende Kosten für Heizenergie-, Strom- und Wasserversorgung, Pflege- und Wartung (z.B. Tapezieren, Streichen, Reinigung, Verschleißelemente, Pumpen, Leitungen, Kamin, Schornstein, ...): welche Haustechnik wird verwendet für die Heizung, für die Wasserversorgung, für die Küche, für das Bad, für die Absicherung, für Fenster und Türen etc. ? welche Materialien z.B. Fliesen, Bodenbelege, Wandstrukturen u.a.m.; nicht verges-

sen: Garten, Terrasse, Balkon etc. hier insbesondere Witterungseinflüsse, Bepflanzung und langfristige Folgen z. B. Wurzelwuchs contra Wegbefestigung ... – Haus und Grundstück als Einheit verstehen;
wie soll Energie gespart werden? erhöhter Wärmeschutz z.B. Art der Fenster, Wärmedämmung etc., welche Heiztechnik, welche Heizungstechniken lassen sich wie am besten kombinieren? Stromversorgung und / oder Eigenstrom produzieren; Regenwassernutzung ja / nein? mit welchen Energie- und Wasserverbrauchsspitzen ist zu rechnen? Welchen Raum muss ein Grundstück zusätzlich bieten für z.B. Erdwärme per Flächenkollektor, Lagerung von Brennholz, Wetter- und Witterungsschutz durch Hecken u.a.m.

Wichtig sind auch folgende Punkte:

- Wie schnell und termingerecht muss gebaut werden? Abhängigkeit vom Auszug aus jetziger Wohnung, jetzigem Haus etc.
- Welche Eigenleistung soll erbracht werden? Nicht nur Kosten- sondern auch Zeitaspekt beurteilen – keine Selbstüberschätzung !
- Wie abhängig oder unabhängig soll das Haus von der öffentlichen Energie- und Wasserversorgung sein?
- Wo soll gebaut werden und welche Architektur- / Bauvorschriften gibt es dort, welche Haustypen z.B. bezüglich der Etagenanzahl sind zulässig?

Die Sicht auf alle diese Fragen sollte von dem Grundgedanken ausgehen, dass man das Haus als ein System versteht, das man möglicherweise den Rest seines Lebens nutzen will. Nicht immer ist die schicke und hippe Lösung eine Lösung für's ganze Leben – langfristig zweckmäßige und sinnvolle Lösungen sind angesagt. Alles im und rund um's Haus hängt miteinander irgendwie zusammen und beeinflusst sich gegenseitig. Ein Haus nur von seinen Teilelementen aus zu verstehen, zu planen und zu bauen führt in der Regel zu Mehrkosten, unliebsamen Überraschungen während des Baus und übermäßigem Ärger.

Besser vorher mehr nachdenken als hinterher zu viel draufzahlen!

Am besten ist in dieser Phase das Anlegen einer ersten groben Skizze zum Grundriss sowie einer ausführlichen Fragen- und Prüfliste für alle offenen Punkte beispielsweise sortiert nach Funktionen, die bei der Hausnutzung abgedeckt werden sollen bzw. müssen, also z.B. Heizen, Wasserversorgung, Spielen, Schlafen, Arbeiten, Waschen, Körperpflege, Kochen, Bevorraten, Absicherung, usw., aus der sich eine erste Raum- und Größenplanung ergibt.

In dieser Zeit des Findens von Lösungen sollten intensive Gespräche mit Fachleuten wie z.B. Schornsteinfeger, Energieberater aber auch mit Anbietern zu einzelnen Haus-elementen und Gewerken, mit ein bis drei Architekten und natürlich Menschen, die bereits Erfahrungen beim eigenen Hausbau gesammelt haben, geführt werden. Es muss nicht immer sofort ein Architekt, Ingenieur oder Statiker sein, der alles in die Hand nimmt. Zweckmäßig ist allerdings das frühzeitige Gespräch mit diesen Experten. Zumeist werden durch sie die entscheidenden Fragen gestellt und man wird auf Probleme aufmerksam gemacht, die nicht immer auf der Hand liegen.

Wichtig ist die Klärung von Vor- und Nachteilen bestimmter Bauweisen (oder auch Haustypen), Techniken usw. – zu bedenken ist dabei immer, dass der jeweilige Anbieter sein Produkt und seine Vorgehensweise stets als die Beste darstellen wird: also immer mit mehreren sprechen und sich nicht zu früh für eine Lösung entscheiden (Al-

alternativen sind wichtig - das gilt grundsätzlich auch für die Auswahl eines Architekten).

Hinzu kommen heute die nahezu zahllosen guten, aber auch weniger guten Ratgeber per Internet und in einer vielfältigen Fachzeitschriftenlandschaft.

Einen umfassenden Überblick mit zahlreichen Querverweisen zum Bauwissen findet man u.a. auf der Seite www.bauemotion.de.

Zu Einzelfragen empfiehlt es sich manchmal, in verschiedenen Baufachforen / -blogs nachzulesen bzw. selber Fragen zu stellen (aber Achtung: nicht immer sind die Antworten auch wirklich fach- und sachgerecht bzw. produkt- oder auch anbieterneutral; hinter zahlreichen Kurznamen in diesen Foren stehen nicht selten Anbieter bestimmter Produkte; so gibt es zahlreiche „initiierte Scheindiskussionen“, nur um ein Produkt ins Gespräch zu bringen).

Bereits in dieser Phase kann man ein Gespür dafür bekommen, welche Anbieter später die besten Partner sein könnten. Anbieter, die wochenlang für die Beantwortung einer Mail oder das Zusenden von Informationsmaterial benötigen, sind möglicherweise auch später wenig termintreu und um den Kunden wenig bemüht.

Partner, die sehr offen mit Ihren Referenzen agieren, sind vertrauenswürdiger als andere, die dies nicht tun. Referenzen nachzugehen lohnt sich in der Regel. Man sollte dabei schauen, dass man Referenzen aussucht, die schon vor geraumer Zeit gebaut haben. Hier zeigen sich dann unter Umständen noch andere Aspekte, wie zum Beispiel tatsächlich erlebter Wartungsaufwand, Service durch den Anbieter nach der Bauphase, Kulanzverhalten bei Mängelbeseitigung etc. – das Gesamtbild muss stimmen!

2. Die Konkretisierungsphase – was muss berücksichtigt und geplant werden?

Wenn Größe und Haustyp grundsätzlich gefunden sind und man eine grobe Vorstellung für sich selbst entwickelt hat, geht es in die Konkretisierung im Detail und das Einholen von Angeboten sowie die Klärung der Grundstückfrage.

- **Wahl des Grundstücks**

Die Lage des Grundstückes ist ein sehr entscheidender Punkt, nicht zuletzt auch für den späteren Gesamtwert des Projektes, aber das ist nicht neu und weiß heute jeder.

Es sind allerdings wieder Aspekte zu beachten, die ggf. nicht auf der Hand, weil weiter in der Zukunft liegen. Dazu gehören z.B. Anbindung an Nahverkehr, Nähe zu Schulen, zu Einrichtungen der Gesundheitsversorgung usw.; andere sind Wege zur Arbeit, zu lokalen Einkaufsmöglichkeiten usw.

Völlig andere Aspekte sind die Größe und die Bodenbeschaffenheit: lassen sich Haus und andere Erfordernisse wie z.B. Erdwärme über Flächenkollektoren, Tiefenbohrung für Erdwärme, Lagerfläche für Holz, Abstellflächen für Geräte, Sammlung und Versickerung von Regenwasser etc. mit der geplanten Grundfläche des Hauses auch wirklich im Rahmen der Baubestimmungen z.B. Abstände zur Grundstücksgrenze in Einklang bringen?

Wer mit alternativen Energien plant, sollte die Möglichkeiten prüfen, eine optimale Sonneneinstrahlung sicherzustellen (also kann eine Dachpassage kom-

plett in Süd- / Süd-Westlage zur optimierten Ausnutzung der Sonneneinstrahlung ausgerichtet werden); wo sind Beschattungen jetzt gegeben und / oder später (Baumbewuchs, Nachbarhäuser etc.) abzusehen? Bei einem öffentlich erschlossenen Baugebiet hilft bei vielen Fragen ein Blick in den zumeist über die zuständige Gemeinde beschaffbaren Bebauungsplan. Hier findet man Aussagen / Informationen z.B. zu den Grundstücksgrenzen sowie ggf. vorhandenen so genannten Baulasten, der zugelassenen Art der baulichen Nutzung, der möglichen Anzahl von Geschossflächen oder auch grundsätzlich zur erlaubten Bauweise. Das Ganze kann bis zur Vorgabe von Bepflanzungsvarianten z.B. Anlegen von Hecken, Nutzung ausgewählte Baumarten etc. gehen.

Wichtig sind zudem alle Punkte, die mit der Erschließung zu tun haben. Plant man die Unabhängigkeit von externen Energieversorgern – also z.B. keine Gas- oder Ölversorgung, warum sollte man dann die vollständigen Erschließungskosten in einem Baugebiet tragen?

Oftmals bieten sich Gelegenheiten, Grundstücke mit einer Baugenehmigung auch außerhalb offiziell angebotener und pauschal erschlossener Baugebiete zu erwerben. Die Kosten der dann unter Umständen selbst vollständig zu tragenden sonstigen Anschlusskosten z.B. für Trink- und Abwasser sind in Summe mit den Quadratmeterpreisen möglicherweise geringer als der Quadratmeterpreis in einem bereits erschlossenen Baugebiet.

Überhaupt: in jedem Fall ist zu klären, was der ausgewiesene Quadratmeterpreis beinhaltet und was nicht – hier kann es sonst später z.B. bezüglich der Installation der Straßenbeleuchtung oder dem Angelegen von Bürgersteigen zu bösen Überraschungen kommen.

In dieser Phase der Grundstückssuche sollte man in jedem Fall erste persönliche Gespräche mit den zuständigen Fachleuten in den Ämtern führen: was kann / darf / sollte / muss man tun / beachten, um ohne behördliche Querelen weiter zu kommen? Gerade wenn man etwas nicht Alltägliches realisieren will, sind die Spielregeln nicht immer sofort aus öffentlich verfügbaren Unterlagen etc. ersichtlich. Es gibt allerdings zwischenzeitlich auch schon eine Vielzahl von kommunalen und Kreisbehörde, die online Informationen anbieten und sogar bereits alle formalen Antrags- / Anmelde- und Genehmigungsschritte online abwickeln. Diese über das Internet beziehbaren Informationen können zur Vorbereitung der persönlichen Kontaktaufnahme dienen. Diese ist zwar manchmal zeitaufwendig, lohnt sich aber meistens, auch für spätere Genehmigungsfragen / -termine z.B. schnelle Baugenehmigung und / oder Antragslagen z. B. Regenwasserzisterne mit angeschlossener Versickerung, die ggf. auch erst nach einer Bauphase wichtig werden. Solche Gespräche sollte man selbst dann führen, wenn man einen Architekten oder einen Generalunternehmer beauftragt hat bzw. beauftragen will, denn diese stehen später nach Fertigstellung i.d.R. nicht mehr zur Verfügung. Ein guter persönlicher Kontakt zu den zuständigen Ämtern und den dortigen Ansprechpartnern ist hilfreich und sollte nicht unterschätzt werden. Freundlichkeit und ein wenig Geduld zahlen sich dabei zumeist aus.

- Angebote / Alternativen

Nun kommt es darauf an, für welchen Hausbau man sich entschieden hat. Bei einem so genannten „Architektenhaus“ übernimmt für die Ausplanung aller Details sowie die Vergabe von Aufträgen in der Regel der beauftragte Archi-

tekt spätestens ab jetzt komplett. Anders bei den Hausbauvarianten „Fertighaus“ oder „Massivhaus“: hier kann aber möglicherweise ein beauftragter Generalunternehmer so ziemlich alles übernehmen. Es kommt auf die Einzelheiten der vertraglich vereinbarten Leistungen an.

Wenn man nicht alles in Eigenleistung machen will, bietet es sich ohnehin an, möglichst viele Leistungen aus einer Hand wahrzunehmen. Man hat so bei möglicherweise auftretenden Mängeln und Gewährleistungspflichten nur einen Ansprechpartner. Dieser ist allerdings sorgsam auszusuchen.

Nicht übersehen sollte man die Notwendigkeit von Versicherungen während der Bauphase. Auch hier gilt: mehrere Angebote einholen und insbesondere die Leistungen vergleichen, nicht nur den Preis.

Bei allen technischen Gewerken sollte man darauf achten, dass der Anbieter möglichst aus dem lokalen / regionalen Umfeld kommt. Später laufen sonst bei Wartungs- und / oder Reparaturarbeiten allein auf Grund der Anfahrtswege und -zeiten nicht unerhebliche Zusatzkosten auf. Zudem ist die Chance auf eine schnelle Hilfe in Notfällen z.B. Störungen in der Heizungsanlage bei kurzen Wegen eher sichergestellt.

Selten findet man gerade in der Nachbarschaft einen Anbieter für alle technischen Gewerke. Dennoch muss es Ziel sein, die verschiedenen technischen Lösungen optimal miteinander abzustimmen. Dies gestaltet sich nicht immer ganz so einfach. Der Anbieter für eine Fußbodenheizung beispielsweise hat nicht unbedingt die Sichtweise des Fliesenlegers. Beides muss aber miteinander abgestimmt sein. Fußbodenaufbau und Wirkungsgrad der Heizung sollten gerade bei Anwendung alternativer Heizenergie besonders gut harmonisieren. Gleiches gilt für die GesamtAbstimmung von verschiedenen Heizquellen z.B. über Solar, Erdwärme, Wärmepumpe oder Holzofen. Am günstigsten ist natürlich, einen Partner in der Nähe zu finden, der alles aus einer Hand anbietet. Hier gilt ganz besonders nicht nur mindestens zwei Angebote nach Preis und Leistung zu vergleichen. Zudem sollten die Angebote für den Nichtfachmann verständlich sein, beispielsweise bezüglich Leistungsangaben. Bezogen auf die Heiztechnik kann auch ein Ingenieurbüro helfen, das ohnehin für die Erstellung eines Wärmeschutznachweises benötigt wird. Der Bedarf an Heizwärme sollte optimal mit der Wärmedämmung abgestimmt sein, sonst kann es leicht zu Überdimensionierungen bei der Auslegung der Heizungsanlage kommen.

Auch wenn ein Generalunternehmer, Architekt oder Ingenieurbüro die Ausschreibung und Vergabe der Teilleistungen übernimmt, sollte man sich ein persönliches Bild von den Anbietern machen. Einen guten Eindruck gewinnt man häufig, wenn man den jeweiligen Anbieter an seinem Hauptstandort oder auf einer anderen Baustelle besucht, seine Werkstätten und Büros oder seine Ordnung auf einer aktiven Baustelle sieht und einen ersten persönlichen Kontakt mit dem „Chef“ hat. Sauberkeit, Ordnung und die Einstellung (offen, freundlich, hilfs- und gesprächsbereit usw.) der Mitarbeiter, denen man begegnet, sagen viel über das aus, was man später auf der eigenen Baustelle erwarten oder eben gerade nicht erwarten kann. Auch in dieser Phase kann man sich noch an Referenzen wenden, bevor eine Leistung endgültig vergeben wird.

Häufig wird zu schnell nur nach dem Preis entschieden und nicht nach der Qualität der Leistungserbringung. Dies kann sich später rächen.

3. Die Finanzierungs- und Kostenfragen – wie wird was am besten bezahlt?

Schon in der Konzeptphase sollte ein erstes Vorgespräch mit der Hausbank, aber auch Wettbewerbern geführt werden. Wenn Bausparverträge und / oder Lebensversicherungen vorhanden sind, ist frühzeitig zu prüfen, wie diese in ein Finanzierungskonzept eingebunden werden sollten / könnten. Aufmerksam sollte man die Informationen zur Entwicklung des Hypothekenzins beobachten. Es ist möglich, sich günstige Zinskonditionen im Voraus zu sichern. Sprechen Sie dazu mit Banken.

Das große Problem bei der Baufinanzierung ist in der Regel der Anteil an Eigenmitteln. Zumeist wird von den Banken einen Eigenmittelanteil von 10 bis 30 % gefordert. Eine 100 % - Fremdfinanzierung ist die absolute Ausnahme und ohne sonstige Sicherheiten (z.B. Bürgschaft von gutsituierten Verwandten) nicht zu haben. Dieser Punkt ist sehr frühzeitig mit den möglichen Finanzierungspartnern zu klären. Angesparte Bausparguthaben oder auch Lebensversicherungen können durchaus als Eigenmittelanteil eingebracht werden. Dies gilt natürlich ebenso für andere Vermögenswerte z.B. ein geerbtes Grundstück.

Eine weitere Frage ist die nach den Fördermöglichkeiten gerade auch mit Blick auf Energiesparmaßnahmen. Eine gute erste Orientierung bietet u.a. der Fragebogen unter www.bauemotion.de.

Wichtig ist ganz zu Beginn die Antwort auf die Frage, was kann man monatlich überhaupt aufbringen, um Tilgung und Zins zu bedienen. Eine genaue Einnahme- / Ausgaberechnung ist dabei hilfreich. Wichtig: nicht zu eng kalkulieren, denn man bezahlt in der Regel über 25 Jahre und auf dieser Zeitstrecke benötigt man finanzielle Spielräume, um z.B. auch mal einen zusätzlichen anderen Bedarf zu decken oder Engpässe beispielsweise bei Jobwechsel oder vorübergehender Arbeitslosigkeit zu überbrücken. Zudem sollte man an die Bildung von Rücklagen für Reparaturen und Wartungsarbeiten am und im Haus (Anhalt: monatlich zwischen 50 und 100 €) denken. Ein Punkt, der häufig unterschätzt wird.

In einer Ein- und Ausgaberechnung stellt man die laufenden monatlichen Einnahmen (i.d.R. Lohn/Gehalt) den laufenden Ausgaben (i.d.R. Ausgaben für Ernährung, Bekleidung, Versicherungen, Fahrzeug etc.) gegenüber. Zumeist steht auf der Ausgabenseite die Position „Miete“. Diese Summe kann als erstes zur Bedienung eines Hypothekendarlehns herangezogen werden. Allerdings Achtung: in einer solchen Miete sind auch laufende Nebenkosten enthalten, die man im eigenen Heim ebenfalls aufbringen muss. Also zunächst nur die Grundmiete als möglichen Beitrag für Zins und Tilgung ansetzen. Hieraus erhält man eine erste Orientierung, was man sich überhaupt leisten kann. Eine beratende Bank wird eine solche Aufstellung bei guter Beratung sowieso verlangen. Somit ist die frühzeitige Erstellung einer solchen Übersicht in jedem Falle sinnvoll und zweckmäßig.

Wenn geklärt ist, welche Ansätze bei einer Finanzierung zum Tragen kommen, sollte man sich erste Angebote einholen. Angebote von der Hausbank und mindestens zwei weiteren sind Pflicht. Zudem gibt es die Möglichkeit, sich über diverse Internetseiten

zu aktuellen Zinskonditionen mittels Beispielrechnungen weitere Vergleichsmöglichkeiten zu schaffen. Anschließend beginnt das Verhandeln der Konditionen. Hierbei sind nicht nur die monatlichen Raten wichtig, sondern auch die ausgerechnete Restschuld am Ende der jeweiligen Darlehenslaufzeit. Diese sollte so gering wie möglich sein und ist abhängig vom Grad der Tilgung innerhalb der Ratenzahlung. Je höher der Tilgungsanteil umso geringer die Restschuld. Bei diesen Verhandlungsgesprächen sollte man durchaus die jeweiligen Konditionen des Mitbieters den anderen Bietern zur Kenntnis geben. Durch diesen Wettbewerb lassen sich zumeist gute Ergebnisse erzielen.

Eine Kombination verschiedener Finanzierungsarten (Bausparvertrag, Eigenmittelanteil, Hypothekendarlehen ggf. mit unterschiedlichen Laufzeiten je nach Zinslage und Fördermitteln sowie geförderten Fremdmitteln, also besonders zinsgünstige Darlehen z.B. zum Bau einer Solaranlage) bietet sich in jedem Fall an. Letztlich sollte auch eine Risikolebensversicherung nicht fehlen, um zumindest einen Teil der Finanzierung im Versicherungsfall abdecken zu können.

Nicht zu unterschätzen sind die laufenden Kosten des Hauses. Orientierung gibt hier für zur Miete Lebende stets die Nebenkostenabrechnung. Die Nebenkostenbelastung kann zunächst einmal gleich gesetzt werden. Wenn man Energiesparkonzepte bis hin zum Passivhaus beim Bau realisiert, fallen natürlich später deutlich weniger laufende monatliche Kosten an. Allerdings ist dies meistens mit einer erhöhten Anfangsinvestition z.B. für eine entsprechende zusätzliche Dämmung quasi „vorzufinanzieren“. Hier lohnt sich eine Vergleichsrechnung:

Ausgaben für zusätzliche Zins- und Tilgungszahlungen für die zusätzlichen Baumaßnahmen im Vergleich zu Heizkosten in herkömmlichen Systemen. Allerdings nicht vergessen: bei den Investitionen für die alternativen Heizsysteme stets die Erstaussgaben für eine konventionelle Heizungsanlage abziehen.

Grundsätzlicher Rechengang:

Anteilige Bausumme für thermische Solaranlage, Heizungssteuerung, Pufferspeicher und Erdwärme abzüglich anteilige Bausumme für eine normale Heizungsanlage z.B. Erdgas – Brennwertanlage = Differenzbetrag

Differenzbetrag bewerten mit den Zins- und Tilgungskonditionen und daraus resultierende monatliche Zusatzbelastung berechnen und dies den zu erwartenden monatlichen Ausgaben für z.B. Gas oder Öl gegenüberstellen. Bei Gas und Öl immer eine mittlere Preissteigerung pro Jahr berücksichtigen.

4. Die Bauphase – worauf soll man achten?

Zunächst sollten Sie unmittelbar vor Beginn der Bauphase nochmals prüfen, ob alle amtlichen Genehmigungen vorliegen. Ansonsten kann während des Bauens als böse Überraschung ein amtlich ausgesprochener Baustopp erheblichen Ärger und zusätzliche Kosten verursachen.

Weiterhin sollte man genau prüfen, welche Risiken man während der Bauphase durch eine Versicherung abdecken muss. Der Unfall eines spielenden Kindes oder vielleicht zu neugierigen Erwachsenen auf einer nicht hinreichend gesicherten Baustelle kann unangenehme Folgen haben. Die Versicherungsfragen kann man mit den Partnern durchsprechen (Architekt, Bauunternehmer etc.) und sich von einem Versicherungsmakler Angebote geben lassen. Eine Versicherung sollte greifen, bevor mit dem ei-

gentlichen Bauen begonnen wird, da schon beim Einrichten der Baustelle etwas passieren kann.

Es empfiehlt sich während der Bauphase alle zwei bis drei Tage nach dem Rechten zu sehen und sich dabei mit den Handwerkern vor Ort zu unterhalten. Häufig ergeben sich dabei letzte Hinweise, wie man durch kleinere Anpassungen spätere Unannehmlichkeiten vermeiden kann. Die Praktiker kennen sich aus mit kleinen Planungsfehlern und deren oft großen Wirkungen z.B. nach wohin sollen sich Türen öffnen, gibt es genügend Steckdosen im Wohnbereich, sind Durchgänge zu eng oder zu breit, sind die Abdichtungen in den Nasszellen hinreichend usw. – wer aufmerksam zuhört, kann das eine oder andere „Goldkörnchen“ aufgreifen und umsetzen lassen.

Heute im Zeitalter der Digitalkameras in jedem Handy ist es zudem problemlos möglich, wichtige Bauelemente im Bild zu dokumentieren. Wo verlaufen die Wasserleitungen, die Stromleitungen, die Abwasserrohre usw. – alles lässt sich im Bild festhalten. Dies kann für später hilfreich sein, wenn es zu ersten Renovierungen kommt oder auch mal ein Leitungsschaden auftreten sollte. Auch so Elemente wie der Bodenaufbau und die Abdichtungsmaßnahmen sollte man per Foto dokumentieren. Bei möglichen Diskussionen zu Gewährleistungs- und Regressansprüchen eine durchaus verwendbare Darstellungsart.

Nicht übersehen sollte man die termingerechte Anmeldung zur Rohbauabnahme und die frühzeitige Einbindung des zuständigen Schornsteinfegers z.B. bei der rechtzeitigen Beurteilung der Abnahmefähigkeit einer Heizungsanlage. Es ist ärgerlich und kostenintensiv, wenn z.B. wegen einer unterschiedlichen Beurteilung einer Absicherung eines Kamins im Nachhinein wieder etwas aufgestemmt und baulich nachgebessert werden muss.

Wiederum bei Anwendung alternativer Lösungen ist es dringend geboten, dass man die einzelnen Gewerke mit allen Beteiligten gemeinsam abnimmt. Die Abnahme des Heizsystems bzw. schrittweise entstehender Elemente kann die gleichzeitige Anwesenheit und somit die Präsenz des Fachverständes des Fliesenlegers, des Fußbodenbauers und des Heizanlagentechnikers erforderlich machen. Bodenaufbau und Bodenheizung sowie Steuerung müssen miteinander funktionieren. Hieran müssen alle gleichsam mitwirken.

Zu achten ist auch auf die Verwendung der passenden Materialien. So müssen beispielsweise bei regenwasserführenden Leitungen andere Baustoffe verwendet werden als bei Trinkwasserleitungen. Nicht jeder Klempner weiß das.

5. Die Fertigstellung – was muss geprüft werden?

Hier das wichtigste vorweg:

Die behördliche Endabnahme sollte erfolgen bevor man einzieht. Unangenehme Überraschungen lassen sich so vermeiden.

Gemeinsam mit dem Generalunternehmer und/oder der Architekten sollten bei Fertigstellung nochmals alle Innen- und Außenabmessungen geprüft werden.

Alle Gewerke mit eine Funktionalität vom Garagentor bis zum Fenster, von der gesonderten Stromversorgung für den Küchenherd über die Toilettenspülung bis zum Wasseranschluss für den Gartenschlauch sollte jede Funktionalität einmal mindestens getestet werden, bevor sie als abgenommen gilt. Zahlreiche Einzelgewerke kann man sicherlich schon abnehmen, während an anderer Stelle noch gearbeitet wird. Aber am Ende sollte der Katalog / die Checkliste abgearbeitet sein. Selbst bei kleinen Mängeln sollte man nicht gutmütig oder nachlässig sein. Anfänglich augenscheinlich kleine

Mängel können gerade in den funktionalen Bereichen später zu erheblichen Nachbesserungen führen.

Als entsprechendes Druckmittel sollte bis zu einer endgültigen Abnahme eines Gewerkes oder auch des gesamten Gebäudes stets ein nicht unerheblicher Teil der noch zu leistender Zahlungen zurückbehalten werden. Geld zurück zu bekommen ist, stets schwieriger als es zunächst einmal nicht zu zahlen, wenn irgendetwas nicht richtig funktioniert. Über diese Vorgehensweise muss man sich bereits bei der Einholung von Angeboten unterhalten. Bei fairen Partnern dürfte dies keine Probleme aufwerfen, wenn man im Gegenzug andererseits sicherstellt, dass bei guter Leistung unverzüglich gezahlt wird. Und damit schließt sich der Kreis von den Angeboten bis zur Abnahme des fertigen Hauses.