

Baufahrplan - schadenfreies Haus

Was nicht richtig geplant wird, geht in der Regel auch schief. Nirgendwo sonst trifft diese Aussage so zu wie bei der Realisierung eines Gebäudes. Deshalb muss jede Baumaßnahme gut vorbereitet sein. Denn in keiner anderen Branche sind so viele unterschiedliche Gewerke erforderlich wie in der Baubranche, um ein fertiges und vor allem dauerhaft nutzbares Produkt zu realisieren. Darüber hinaus ist fast jedes Gebäude ein Unikat und wird obendrein noch durch äußere Einflüsse wie Bodenbeschaffenheit, Witterung und subjektives Nutzerverhalten unablässig beansprucht.

Da ein Haus möglichst lange halten soll, müssen alle genannten Faktoren mit in die Planung einfließen. Das beginnt in der Regel schon bei der Auswahl des passenden Grundstücks. Aus dem Bebauungsplan ergeben sich bereits die ersten Hinweise und Auflagen, was gebaut werden kann und darf. Will der Bauherr die Baugenehmigung nicht gefährden, muss er sich an diese Vorgaben halten. Zusammen mit dem Architekten wird dann gemeinsam das individuelle Haus entworfen (Architektenhaus). Dieser Entwurf, der alle wichtigen Berechnungen hinsichtlich Energieeffizienz (Jahres-Primärenergiebedarf), Statik, bauliche und baugesetzliche Umsetzung (Brand-, Schall- und Wärmeschutz) enthält, wird dann zur Genehmigung bei der Baubehörde eingereicht. Beide, der Bauherr und der Entwurfsverfasser, unterzeichnen den Bauantrag.

Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser! Nachweislich werden bereits in der Planungs- und in der späteren Ausführungsphase die meisten Fehler begangen, so dass eine lückenlose Qualitätssicherung ein geeignetes Instrument für ein qualitativ hochwertiges Bauergebnis darstellt. Schwerpunkt der baubegleitenden Qualitätskontrolle ist die permanente Überwachung der einzelnen Arbeitsschritte während der Bauausführung, um rechtzeitig Planungs- und Ausführungsmängel zu vermeiden und zeitnah zu beheben.

Baufahrplan

Wie viel Haus benötigen Sie? – Genaue Bedarfsplanung - Anhaltspunkt: DIN 18 205. Gesamt-Wohnfläche, Anzahl, Größe und Anordnung der Räume, technische Ausstattung - optimale Energieeffizienz (Energieeffizienzhaus-Standard)! Ziel: Je genauer die Bedarfsplanung (Architekt), desto detaillierter die Gebäudeplanung!

Wo soll das Haus stehen? – soziales Umfeld genau analysieren – Wiederverkaufswert beachten! Wo sollte das Haus errichtet werden? Wie sieht es mit der Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, DSL-Anschluss und Wegeanbindung) aus? Berücksichtigung: Entfernungen und Fahrzeiten zu Arbeitsplatz, Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen usw. Altlasten beachten (Bebauungsplan, frühere Nutzung! Rechte Dritter (Nießbrauch!).

Wann soll das Haus fertig sein? – genauen Zeitrahmen abstecken – Baubeginn sollte im Frühjahr liegen – Bauende vor dem Winter! Planungszeit, Baugenehmigungsdauer einplanen (Architekt). Bauzeit planen (bis Fertigstellung). Umzug genau planen (Auszug und Wohnung kündigen - Miete kalkulieren). Zeitlichen Spielraum für etwaige Verzögerungen beachten.

Was kostet das Grundstück? Was kosten Häuser mit ähnlichem Ausstattungsgrad? - Marktpreise vergleichen. Recherche: Internet, Zeitungen, Makler. Architekten befragen, Referenzhäuser ansehen. Musterhäuser besichtigen.

Was können Sie sich leisten? - Finanzrahmen abstecken: 20 bis 30 Prozent Eigenkapital! Planung der Eigenleistungen. **Kassensturz:** Ermittlung der monatlichen Belastung und Ermittlung der maximalen Kreditsumme. Sind Bausparverträge reif für die Zuteilung?

Limit festschreiben? - Obergrenze festlegen. Ermittlung der Gesamtkosten für Haus und Grundstück und der zu erwartenden Nebenkosten (Makler, Notar, Grunderwerbsteuer, Versicherungen, Erschließungskosten, u.a.)

Grundsatzentscheidung: Bauen oder Kaufen? Bauen mit einem Architekten auf eigenem Grundstück, Bau eines Fertighauses auf eigenem Grundstück, Erwerb eines Hauses mit Grundstück von einem Bauträger.

Grundstück suchen und erwerben. Suche über Tageszeitungen, Internet, Makler, Gemeinde, Zwangsversteigerungen (Kauf oder Erbpacht). Achten Sie auf Lage, Umgebung, Lärmquellen, Wiederverkaufswert, Nachbarn. Bebaubarkeit und Bodenbeschaffenheit untersuchen (Baugrundgutachten – Vorsicht: Altlasten!). Bauvoranfrage beim Bauamt stellen (Bebauungsplan einsehen!).

Finanzierungsangebote einholen. Finanzierungsangebote vergleichen: bei Banken, Sparkassen, Hypothekenfinanzierern, Online-Finanzierer. Alle Finanzierungsmöglichkeiten (Bausparverträge, Hypothekenkredit, Fördermittel) abchecken, überprüfen und auswerten.

Bauentscheidung gefallen – Baumaßnahme gründlich vorbereiten! Architekten auswählen (Architektenkammer, Referenzen einholen) und Vertrag schließen (Bauvorlageberechtigung vorlegen lassen, Architektenhaftpflicht fordern!). Bedarfsplanung und Baubeschreibung müssen kongruent sein.

Verhandlungen mit dem Haus-Anbieter. Was führt der AN selber aus? Über welche Qualifikationen verfügt er (Qualitätszertifikate vorlegen lassen). Bonitätsprüfung. Referenzen einholen. Bauherren befragen, die mit dem AN gebaut haben! Auswahl des richtigen Auftragnehmers - **Teil 2 „Planungspaket-Hausbau“**

Baubeschreibung besorgen und prüfen lassen. Die Bau – und Leistungsbeschreibung ist neben dem Bauvertrag der wichtigste Bestandteil beim Bau eines Hauses! Je detaillierter die Baubeschreibung ist, desto nutzungsfähiger ist das Gebäude. Nur so können Sachmängel aufgedeckt werden! (wichtig für den Soll - Ist = Vergleich!) **Teil 3 „Planungspaket-Hausbau“**

Prüfung der Finanzierungsangebote und Auswahl. Vergleich der Restschuld am Ende der Laufzeit. Das beste Angebot von einem unabhängigen Finanzierungsexperten prüfen lassen.

Bei Kauf: Vertrag prüfen lassen. Vertrag für Haus- und Grundstückskauf, hier muss der Notar den Vertrag beurkunden. Dieser Vertrag ist Ihnen 14 Tage vor dem Beurkundungstermin auszuhändigen. Lassen Sie den Kauf- oder Bauvertrag von einem Anwalt für privates Baurecht (Bauträger) prüfen.

Planung fertig stellen, Bauantrag einreichen. Antragsunterlagen mit Planer prüfen und unterschreiben.

Bauaufträge ausschreiben. Leistungsverzeichnisse vom Architekten erstellen lassen, Angebote einholen, Firmen mit dem besten Preis/Leistungs-Verhältnis (hier vor allem auf die Qualität achten!) auswählen und Verträge abschließen. Baubeginn, Bauzeitenplan und Fertigstellungstermin festlegen und vertraglich vereinbaren (Bauvertrag).

Bauvertrag unterzeichnen. Vertrag von einem unabhängigen Anwalt für privates Baurecht prüfen lassen. Vertragsstrafen vereinbaren (z.B. bei Nichteinhaltung von fixen Terminen (z.B. Rohbauabnahme), Rechte aus gerügten Mängeln, wenn diese nicht beseitigt werden, vorbehalten (Vertragsstrafe) **Teil 4 „Planungspaket-Hausbau“**

Baubeginn 14 Tage vorher beim Bauamt anzeigen. Bauleiter des AN benennen. Nachbarn informieren (Lärm- und Staubbelästigung!)

Eigene Baubegehungen vornehmen. Besuchen Sie die Baustelle so oft wie möglich. Fotografieren und dokumentieren Sie alles, was Ihnen auffällt (Beweissicherung!). Führen Sie ein eigenes Bautagebuch! Führen Sie in Zusammenarbeit mit dem Architekten eine Art Qualitätssicherung durch.

Baukontrollen, Endabnahme. Bauqualität sichern! Soll-Ist-Vergleich! Vor-Ort-Baubegehungen: nach Keller-, Rohbau, Ausbau, vor der Schlussabnahme. Checkliste zur Bauabnahme - **Teil 5 „Planungspaket- Hausbau“**

Schlussabnahme mit schriftlichem Abnahmeprotokoll. Liste der Mängel! Korrektes Bauabnahmeprotokoll - **Teil 6 „Planungspaket-Hausbau“**.

Begehung der Vertragspartner vor Ablauf der Gewährleistungsfrist. Prüfung auf Mängel vor Ablauf der Gewährleistungsfrist (5 Jahre BGB (Werkvertrag), 4 Jahre nach VOB/B). Mängel mit realistischem Termin vom Bauunternehmen beseitigen lassen.

Alle Rechte – Dipl.-Ing. (FH) Uwe Morchutt