

Eigenes Haus – Altbausanierung



Haus vor der Sanierung



Haus nach der Sanierung

Eine gut aussehende Architektur reicht bei weitem nicht aus. Viel wichtiger sind das Wohnklima in den Häusern und das entsprechende persönliche Wohlbehagen der Bewohner. Hier spielen das Grundstück, die Bauweise, die Bauart, die Art und der Einsatz der Baustoffe usw., eine große Rolle. Bei der heutigen "modernen Bauweise" werden oft Baumaterialien eingesetzt, die nicht immer gesundheitlich unbedenklich sind. Um gesundheitliche und finanzielle Risiken auszuschalten, müssen schon bei der Grundstücksauswahl, bei der Planung, bei der Sanierung und bei der Wohnungseinrichtung Entscheidungen, Entscheidungen mit Langzeitwirkung, getroffen werden.

Der vage Wunsch ein Eigenheim zu besitzen und zu sanieren wird zu einem erklärten Ziel. Vom Familienrat werden der Kauf eines Eigenheimes und die Sanierung beschlossen.

In den seltensten Fällen kann ein käuflich erworbenes Eigenheim, meist sind es Altbauten, sofort bezogen werden. Diese Altbauten müssen oft, je nach Zustand und Nutzung, aufwendig saniert werden.

Folgende Ausführungen sollen Ihnen helfen, den Kauf eines eigenen Hauses und die Sanierung nicht zum Horrortrip werden zu lassen. Viele Hausbesitzer haben schlechte Erfahrungen gemacht. Dazu sollen Sie nicht gehören. Planen Sie gründlich. Mit Fehlern müssen sie lange leben. Fehler kosten meist Geld und Zeit, Fehler verursachen oft Ärger. Über einen gelungenen Erfolg freuen Sie sich ihr Leben lang. (Siehe auch unter www.a1-baubiologie.de)

1. Nutzen und Vorteile des Eigenheims

Bevor die Entscheidung für den Kauf eines Eigenheimes getroffen wird, ist zu klären, was für einen Nutzen und welche Vorteile sollen erfüllt werden, um Schwerpunkte setzen zu können:

- Ein neues Zuhause
- Eine bessere Wohnqualität
- Leben in einem wohngesundem Haus
- Ein neuer Lebensstil
- Bessere Entfaltungsmöglichkeit für die Familie
- Wunsch nach Freiheit
- Wunsch nach Individualität
- Wunsch nach Unabhängigkeit
- Mietersparnis
- Steuerersparnis
- Altersicherung
- Schutz vor Inflation
- Sicherheit in der Geldanlage

2. Finanzen

Eine sichere Finanzierung ist die Grundvoraussetzung für den erfolgreichen Kauf und die Sanierung eines Eigenheimes. Viele Bauvorhaben, oft auch die Ehe, scheitern an einer unzureichenden Finanzierung und den entsprechenden Folgen.

Durch folgende Punkte kann dies vermieden werden:

- Finanzielle Unterlagen sortieren
- Ersparnis auflisten
- Einkünfte gegen Ausgaben rechnen, Sicherheiten einrechnen
- Mögliche Finanzhöhe zum Hauskauf und zur Sanierung
- Besuch der Hausbank und klären lassen:
 - Wie viel finanzielle Belastung ist monatlich möglich (Zinsen, Tilgung, Nebenkosten)
 - Höhe der möglichen Darlehen
 - Möglichkeiten der öffentlichen Förderung
- Vergleichsangebote anderer Banken oder Kreditinstitute einholen und diese miteinander prüfen
- Festlegen der möglichen Gesamtfinanzierungssumme

Entsprechend der Finanzlage sind dann die nächsten Schritte einzuleiten.

3. Planerische Grundgedanken

Für die weitere Vorgehensweise ist es wichtig sich erste Gedanken zum Haus zu machen:

- Welche Lage des Grundstücks ist gewünscht (Innenstadtlage, Stadtrand, Ländlicher Raum)
- Welche Grundstücksgröße wird gewünscht (Finanzmöglichkeiten, Platzbedarf)
- Gartengröße
- Welcher Haustyp wird bevorzugt (freistehendes Haus, Reihenhaus, Doppelhaus, Massivhaus, Fertighaus, Ausbauhaus usw.)
- Wie viel Quadratmeter Wohnfläche sind nötig (so viel wie nötig, so wenig wie möglich)
- Wie viel Hausgrundfläche ist nötig (Art des Hauses, Wohnflächenbedarf, Anzahl Geschosse)
- usw.

Bauarten

Hier kurz die gebräuchlichsten Bauarten bei Wohnhäusern, die anzutreffen sind:

- **Mauerwerksmassivbau**
Ist seit Jahrtausenden bewährte Bautechnik. Die Wände werden größtenteils aus mehr oder weniger kleinformigen Steinen errichtet. Als Baustoffe werden verwendet, Ziegel, Kalksandsteine, Porenbetonsteine, Betonsteine, Leichtbetonsteine mit den verschiedensten Zuschlagstoffen, Hüttensteine, Lehmsteine usw.
- **Holzbau**
Bei dieser Bauart wird größtenteils Holz als Baustoff eingesetzt. Dabei werden verschiedene Konstruktionen unterschieden:
 - **Fachwerkbau**
Das Tragwerk besteht aus Holz und die Gefache zwischen den Holzelementen werden mit den verschiedensten Steinbaustoffen ausgemauert.
 - **Blockbau**
Hier bestehen die Wände aus massiven Holzbalken die in Blockbauweise erstellt sind.
 - **Brettschichtholzbau**
Die Wände bestehen hier aus verleimten Brettern.
 - **Blocktafelbau**
Die Wände bestehen hier aus kreuzweise verleimten Brettern und Leisten.
 - **Blockstapelbau**
Wie bei dem Brettschichtholzbau, nur werden hier die Bretter nicht verleimt sondern genagelt, gedübelt oder verschraubt.
 - **Holzskelettbau**
Wie Fachwerkbau, nur mit reduzierten Holzdimensionen und mit zusätzlicher Aussteifung.
 - **Holzständerbau**
Die tragenden Holzteile werden aus Massivholz oder Brettschichtholz erstellt. Die Holzständer werden dann innen und außen mit Platten verkleidet und dazwischen wird eine Dämmung eingebracht.
 - **Weitere Holzbauten und Mischbauten**
Es gibt heute mittlerweile eine Vielzahl von Holzbauvarianten und auch Mischbauten.
- **Fertighaus**
Das Fertighaus bietet den Vorteil einer kurzen Bauzeit. Dabei werden alle Bauelemente wie Wände, Decken usw. in einem Werk vorgefertigt, zur Baustelle transportiert und auf der Baustelle aufgestellt. Dabei können die Bauelemente massiv (z.B. Blähton-Beton) oder in Holzbauweise (z.B. Holzständerwerk) sein. Das Haus wird dann schlüsselfertig, oder als Ausbauhaus erstellt.

Für welches Haus Sie sich entscheiden hängt von der Finanzlage, vom Nutzungsbedarf, von Ihrem Geschmack usw. ab. Meist lässt sich durch Sanierungsmaßnahmen aus jedem Haus ein ansprechendes wohngesundes Haus herstellen.

4. Grundstück

Es wird immer das Grundstück mit den darauf stehenden Gebäude käuflich erworben. Bei den heutigen Grundstückspreisen und der oft örtlich vorhandenen Baulandverknappung sind viele Käufer nicht in der Lage, ein ihnen individuellen Bedürfnissen entsprechendes Grundstück zu erwerben. Andererseits ergeben sich durch ein **intelligent** gekauft Grundstück große finanzielle Einsparmöglichkeiten. Denn das Grundstück mit der Orientierung, Topographie, Größe, Form, Anbindung usw. bestimmt unter anderem die Kosten.

Folgende Ausführungen (**Checkliste**) sollen Ihnen bei der Auswahl eines Grundstücks helfen:

1. Größe und Zuschnitt

- Größe der bebauten Fläche in m²
- Größe des Gartens in m²
- Ist der Zuschnitt des Grundstücks mit Winkel, Formgebung günstig oder ungünstig?
- Orientierung des Grundstücks (Besonnung und Verschattung)- für optimale Raumaufteilung und solare Energiegewinnung wichtig!

2. Lage

- Stadt (Zentrum, Innenstadt, Stadtteil, Randzone)
- Land (Dorf, Ortsteil, Außenlage)
- Naturschutz- oder andere Gebiete
- Gebäudecharakter (traditionell, modern, einfach)
- Straßenanbindung vorhanden
- Zuwegung, Zufahrt
- Topographische Lage (eben, Hanglage, freie Lage, geschützte Lage)
- Wetterlage (Klima, Niederschläge, Wind)
- Unwetterlage (Überschwemmungen, Hagelgebiete, Erdbeben, Erdbeben, Gewitter)

3. Bodeneigenschaften

- Bodenbeschaffenheit (locker, lehmig, steinig, felsig, Gründungsmöglichkeit)
- Gartenland (Bodenwert, Bewuchs, Bearbeitbarkeit)
- Feuchtigkeit (Grundwasserstand, Wasserdurchlässigkeit)
- Bodenbelastung (Gifte, Unrat, Müll, alte Deponie, Minen)
- Erdstrahlen (Wasseradern, Gitternetze, Verwerfungen und sonstige geologische Anomalien)

4. Umgebung

- Allgemeiner Zustand des Grundstücks
- Nachbarbebauung
- Soziales Umfeld
- Zukünftiges Baugeschehen
- Umweltbeeinträchtigungen (Luft, Lärm, Geruch)
- Nähe zu elektrischen Einrichtungen (Überlandleitungen, Ortsleitungen, Trafostationen, Eisenbahn, Straßenbahn, U-Bahn, Mobilfunkantennen, Fernseh- und Rundfunksender, Radar)
- Einfriedung des Grundstücks

5. Erschließung/ Anbindung

- Erschließungszustand (Straße, Gehweg, Straßenlicht, Elektro, Gas, Wasser, Abwasser, Müllentsorgung, Telefon, Fernsehen, Radio, Mobilfunk)
- Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln
- Entfernung zu den Arbeitsstellen
- Entfernung zu Ausbildungsstätten oder Sonstiges
- Entfernung zu Kindergärten und Schulen
- Entfernung zu Verwaltungen

6. Versorgungseinrichtungen im Umfeld

- Nahrungsmittel (täglicher Bedarf)
- Einkaufscenter
- Kultur, Bildung
- Sport, Freizeit, Erholung
- Medizinische Versorgung (Arzt, Apotheke, Krankenhaus)
- Verwaltung
- Sonstige persönliche Bedürfnisse

7. Sonstiges

Die entsprechenden Informationen sind vom Grundstückseigentümer, von der Gemeinde und vom Bauamt einzuholen, da sie für die weitere Verfahrensweise wichtig sind.

- Eigentumsverhältnis (Alleineigentümer, Erbengemeinschaft, usw.)
- Grundstücksbelastungen wie Grundschulden, Hypotheken und Baulasten (Zuwegung, Abstandsflächen, Anbauten, Stellplatz für Kraftfahrzeuge, oder Erschließungen sowie sonstige Rechte Dritter)
- Grundstückspreise (Preisspiegel) der Gegend
- Vorschriften der Bauordnung
- Festlegungen des Bebauungsplanes der Gemeinde
- Art des Baugebietes
- Stellplatz Garage und Carports
- Erschließungs- und Anliegerbeiträge
- Erweiterungsmöglichkeit für Neu- und Anbau
- Planungsvorhaben der Gemeinde

Grundstückssuche

Bei der Suche nach einem geeigneten Grundstück sollten Sie auf folgende Punkte achten:

- Mögliche Wohngegenden festlegen
- Mit dem Auto durch die entsprechenden Gegenden fahren und nach Grundstücken Ausschau halten und mit den Nachbarn der Grundstücke reden.
- Studium von Anzeigen in Zeitungen, Immobilienanzeigen, Internet, Zwangsversteigerungen usw.
- Erkundigungen einholen bei den Gemeinden, Liegenschafts- und Katasterämtern, Bauämtern, Kirchengemeinden, Baufirmen, Banken, Bausparkassen und Maklern.
- Zeitungsinserat aufgeben
- Mindestens 20 – 30 Objekte ins Auge fassen, damit man ein Gefühl für die Wohngegenden und Preise bekommt.
- Bei Interesse den Verkäufer, Makler usw. anrufen und Unterlagen und Preisvorstellungen zum Grundstück anfordern.
- Grundstückspreisspiegel der Gegend einholen
- Grundstück ohne Anmeldung selber besichtigen um sich einen ersten Eindruck zu vermitteln.
- Weitere Besichtigungen zu verschiedenen Tageszeiten und Wochentagen durchführen und auf die in der Checkliste genannten Punkte Acht geben.
- Punkte entsprechend der Checkliste beantworten
- Als Ratgeber einen Bauexperten, Architekten oder Baubiologen (Siehe unter www.a1-baubiologie.de) zur Grundstücks- und Hausbegutachtung heranziehen.
- Bei Kaufinteresse noch einmal alles gründlich durchdenken, evtl. Familie, Freunde und Bekannte zu Rate ziehen.
- Vor Kauf des Grundstücks eine gemeinsame Besichtigung, evtl. auch mit einem Experten, vereinbaren und auch versuchen über den Preis zu verhandeln.

Grundstückskauf

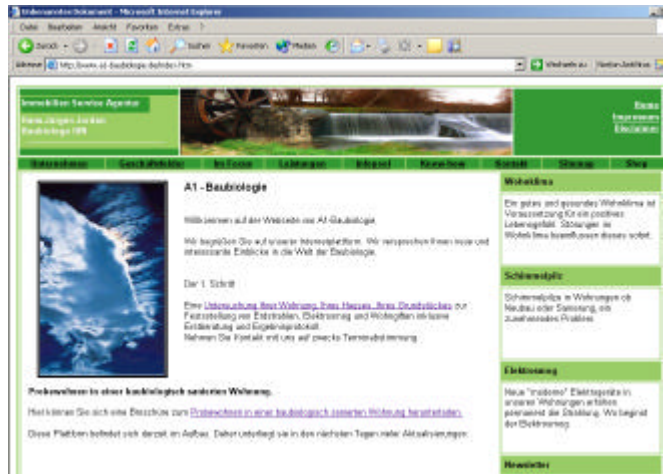
Hat man sich zum Kauf eines Grundstücks entschlossen gibt es folgende Punkte zu beachten:

- Gemeinsam mit dem Verkäufer einen Termin beim Notar beantragen.
- Eine Hilfestellung für die Vertragspartner bietet der Notar dadurch, dass er prüft, welche behördlichen Genehmigungen und Bescheide für den Vertrag erforderlich sind. Die entsprechenden Anträge werden von dem Notar an die zuständigen Behörden gestellt. Es wird hier auch geprüft, ob Rückübertragungsanspruchsrechte von Alteigentümer angemeldet worden sind oder Vorverkaufsrechte bestehen. Bestehen Grundschulden oder Rechte Dritter, kann der Notar auch hier die entsprechenden Maßnahmen einleiten.
- Die Zahlung des Kaufpreises ist regelmäßig erst dann vorgesehen, wenn die Genehmigungen und Bescheide, die Löschungsbewilligungen der eventuell eingetragenen Gläubiger vorliegen und die Eintragung der Auflassungsvormerkung für den Käufer erfolgt ist. Die Zahlung des Kaufpreises kann durch eine Direktzahlung oder durch eine Zahlung über ein Notaranderkonto festgelegt werden. Eine Zahlung über ein Notaranderkonto ist sinnvoll, wenn Grundstücksbelastungen abzulösen sind, der Käufer über mehrere verschiedene Kreditinstitute den Kaufpreis finanziert, der Käufer das Grundstück möglichst frühzeitig in Besitz nehmen will und aus anderen Gründen. Beim Notaranderkonto verwahrt der Notar die vom Käufer hinterlegten Gelder und zahlt sie bei Vorliegen der vertraglich vereinbarten Voraussetzungen an den Verkäufer aus.
- Sind die Vertragsbedingungen festgelegt dann wird beim Notar der Kaufvertrag beurkundet.
- Mit der Unterzeichnung des notariell beurkundeten Kaufvertrages sind Sie aber noch nicht Eigentümer des Grundstücks. Erforderlich ist hierfür vielmehr, dass sie als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen werden.
- Im notariellen Grundstückskaufvertrag wird regelmäßig die Bestimmung eingearbeitet, dass der Notar die Eigentumsumschreibung erst beantragen soll, wenn der Verkäufer die Zahlung des vollständigen Kaufpreises bestätigt hat oder der Käufer dem Notar diese Tatsache nachgewiesen hat. Weiterhin kann die Eigentumsumschreibung nicht sofort erfolgen, da hierfür noch verschiedene behördliche Genehmigungen und Bescheide notwendig sind.
- Um den Käufer für den Zeitraum zwischen der Beurkundung des Grundstückkaufvertrages und der Eigentumsumschreibung abzusichern, wird regelmäßig die Eintragung einer Eigentumsvormerkung (Auflassungsvormerkung) für den Käufer vorgesehen. Mit dem Eintrag dieser Auflassungsvormerkung im Grundbuch wird das Grundstück gewissermaßen „reserviert“. Über die Eintragung der Auflassungsvormerkung werden der Notar und dann die Beteiligten informiert.
- Um unnötige Zeit zu verschwenden sollte der Kaufpreis zum festgesetzten Termin beglichen werden.
- Nach einer gewissen Bearbeitungszeit erfolgt dann die Eintragung als Eigentümer im Grundbuch des gekauften Grundstücks. Diese Eintragung wird dann dem Notar und dann den Beteiligten mitgeteilt. Sie sind dann der rechtliche Besitzer eines Grundstückes und eines Hauses.
Herzlichen Glückwunsch!
- Mit folgenden Kosten müssen Sie rechnen (richten sich meist nach dem Kaufpreis):
 - Notarkosten für die Beurkundung des Vertrages, eine pauschale Vollzugsgebühr für die Einholung der behördlichen Genehmigungen und Bescheide sowie zusätzliche Gebühren für die Ausführung sonstiger Leistungen.
 - Bei Behörden entstehen Gebühren für die Erteilungen von Genehmigungen und Bescheiden.
 - Im Grundbuchamt fallen Gebühren für die Eintragung der Auflassungsvormerkung, der Eigentumsumschreibung sowie für die Löschung eventuell eingetragener Belastungen und für nachträgliche Kopien des Grundbuchauszuges an.
 - Die Grunderwerbsstelle des zuständigen Finanzamtes fordert entsprechend des Kaufpreises (Kopie des Kaufvertrages wurde vom Notar dorthin geschickt) eine Grunderwerbssteuer.
 - Ist ein Darlehen für den Erwerb eines Grundstücks oder für die Gesamtfinanzierung notwendig, so fordern die Kreditgeber meist die Eintragung einer Grundschuld in der Abt. III. des Grundbuches. Dazu ist ein Notarvertrag, mit den entsprechenden Kosten erforderlich. Um Kosten zu sparen sollte die Grundschuldurkunde gleich beim Kaufvertrag vom Notar ausgefertigt werden.

5. Planung der Sanierung

Für die Planung ist es wichtig, wie ist der bauliche Zustand und welche Wünsche soll das Haus erfüllen. Dazu sollte Sie sich ausreichende und ausführliche Informationen von einem Bauexperten, Architekten oder Baubiologen (Siehe unter www.a1-baubiologie.de) einholen. Ein entsprechendes Sanierungskonzept, besonders wenn sie nach baubiologischen Gesichtspunkten sanieren wollen, ist hier von Vorteil (Siehe unter www.a1-baubiologie.de).

Bei größeren Baumaßnahmen ist meist auch ein Statiker oder Architekt hinzuzuziehen, da oft auch ein Bauantrag gestellt werden muss.



Hier einige unvollständige, grobe Hinweise zur Gestaltung des Hauses:

- **Hauseingang**
Sollte so geplant werden, dass Wohnbereich, Küche, Kellertreppe und Obergeschoss ohne Umwege erreicht werden kann. Hauseingang möglichst an der Wetterseite abgewendeten Seite des Gebäudes vorsehen und evtl. mit einem Windfang versehen.
- **Flur/Diele**
Wird als Drehscheibe des Hauses bezeichnet. Von hier aus erreicht man die meisten Räume. Flur oder Diele sollten deshalb hell und ausreichend groß sein. Das Treppenhaus ist in den Flur integriert oder schließt sich ihm an.
- **Wohnbereich**
Er sollte möglichst nach Süden liegen (Möglichkeit der solaren Erwärmung) und eine direkte Verbindung ins Freie (Terrasse, Garten) haben. Ein Wintergarten erhöht den Wohnwert.
- **Küche**
Sie sollte eine günstige Lage zum Grundstückseingang, zum Wohnbereich, zum Esszimmer und ins Freie haben. Eine Integrierung als Wohnküche zum Wohnbereich ist oft sinnvoll.
- **Esszimmer**
Das Esszimmer oder der Essplatz sollte in guter Verbindung zur Küche und zum Wohnraum liegen.
- **Hausarbeitsraum**
Dieser Raum wird oft aus installationstechnischen Gründen neben der Küche oder dem Bad, oder im Keller oder im Dachgeschoss angeordnet.
- **Das Elternschlafzimmer**
Die Lage sollte an der lärmabgewandten Seite und nach Süden oder Westen sein. Es sollte in der Nähe des Kinderzimmers und des Bades liegen. Ein separater Wäsche- und Ankleideraum ist oft von Vorteil.
- **Die Kinderzimmer**
Sie sollten nach Süden, Südosten oder Südwesten liegen, um eine ausreichende Sonneneinstrahlung zu erhalten. Die Kinderzimmer sollten auch im ruhigen Teil des Hauses und in der Nähe des Elternschlafzimmers liegen. Kinderzimmer nicht zu klein wählen.
- **Gästezimmer**
Die Lage ist hier nicht so wichtig, da dieses Zimmer meist nur kurzzeitig benutzt wird. Es wird hier also der übrig gebliebene Platz vorgesehen.
- **Bad**
Es sollte in der Nähe des Schlaftrakts angeordnet werden, aber wegen des Schallschutzes nicht direkt neben den Schlafräumen (Abtrennung durch Flur)
- **Gäste- WC**
Es sollte in der Nähe des Einganges angeordnet werden, jedoch möglichst nicht neben der Wohnzimmer- oder Küchentür.
- **Technikraum**
Meist wird ein separater Raum für die Technik (Elektro, Wasser- und Abwasser und Heizung vorgesehen. Die Lage sollte dabei in der Nähe der von Außen kommenden Versorgungsleitungen sein.
- **Arbeitszimmer**
Das Arbeitszimmer sollte von der Diele erreichbar sein.
- **Vorratsräume**
Sie sollten in der Wohnung nach Norden liegen und von der Küche leicht erreichbar sein. Es ist für eine ausreichende Be- und Entlüftung zu sorgen.

- Keller
Bei Nutzung als Vorrats- oder Lagerraum ist eine Teilunterkellerung ausreichend. Meist wird ein Keller auch als Wohnkeller genutzt, er muss deshalb den Verhältnissen angepasst werden.
- Dachgeschoss
Der Zugang sollte getrennt von der darunter liegenden Wohnung erfolgen. Meist wird das Dachgeschoss für die Schlafbereiche genutzt. Oft wird das Dachgeschoss auch erst später ausgebaut (Versorgungsleitungen vorsehen).
- Wintergarten
Er sollte nach Süden, neben dem Wohnraum angeordnet werden und einen Zugang zur Terrasse oder Garten haben.
- Terrasse
Die Terrasse sollte zur Hofseite, möglichst nach Süden angeordnet werden.
- Garage/Carport
Es ist, je nach Finanzmöglichkeiten, gleichzeitig eine Garage oder ein Carport mit einzuplanen.
- Garten
Hier sind die Nutzungsart (Obst- und Gemüsegarten oder Wohngarten) und die entsprechende Größe festzulegen.

Detaillierte Hinweise zur Gestaltung, mit Raumgrößen usw. erhalten Sie von einem Baubiologen (Siehe www.a1-baubiologie.de) oder von Architekten.

Für die Planung (Anordnung der Zimmer) ist es wichtig das Grundstück von einem guten Baubiologen nach Erdstrahlen (Wasseradern, Gitternetze, Verwerfungen und sonstige geologische Anomalien), nach Wohngifte und Elektromog untersuchen zu lassen. (Siehe www.a1-baubiologie.de).

Dadurch können von vornherein entsprechende Stör- oder Reizzonen, Wohngiftbelastungen und Elektromogbelastungen beachtet und entsprechende Vorkehrungen getroffen werden. Im Nachhinein sind entsprechende Maßnahmen oft mit großem Aufwand verbunden.

6. Durchführung der Sanierung

Für die Durchführung der Sanierung sollten Sie folgende Hinweise beachten:

- Für die Erarbeitung der Bauunterlagen einen Baubiologen als Berater hinzuziehen. (Siehe www.a1-baubiologie.de) oder
- Die Bauunterlagen von einem Baubiologen nach baubiologischen Gesichtspunkten (Baustoffauswahl, Bauweise, Wohnklima, Wohngifte, usw.) überprüfen lassen. (Siehe www.a1-baubiologie.de)
- Versicherung für das Haus (Bauphase) abschließen
- Bei Durchführung der Sanierungsarbeiten durch eine Baufirma sind Angebote von mehreren Firmen einzuholen.
- Die Baufirma „auf Herz und Nieren“ prüfen (Ruf, Pleite- Gefahr und Hausbesitzer befragen, die mit dieser Firma gebaut haben).
- Baufirma um Nachweis bitten, dass Haftpflichtschutz besteht.
- Sind alle strittigen Punkte geklärt den Auftrag unterschreiben
- Bauherrenhaftpflichtversicherung abschließen (besonders bei Eigenleistungen mit Verwandten und Bekannten)
- Erfüllen der Vertragsauflagen wie z.B. Stellen einer Miettoilette, Elektro- und Wasseranschluss usw.
- Gleich nach Baubeginn regelmäßig den Bauablauf und das Baugeschehen kontrollieren, am besten mit einem Experten (Siehe www.a1-baubiologie.de), Mängel dokumentieren (Fotos und schriftlich), sofort rügen, Nachbesserungen sofort verlangen, nächste Rate erst nach Abstellung der Mängel zahlen. Alle aufgedeckten Mängel nicht nur mündlich sondern immer schriftlich dem Baubetrieb und dem Architekten mitteilen und um Stellungnahme bitten.
- Bei Eigenleistungen unbedingt qualitätsgerecht arbeiten und die vorgegebenen Zeitrahmen einhalten, ansonsten kann die Baufirma entsprechende Forderungen stellen oder bei Bauverzögerungen entsprechende Ausgleichszahlungen verlangen.
- Bei der Übergabe sollten immer der Architekt, der Bauleiter und Experten der einzelnen Gewerke anwesend sein. Gleich bei der Übergabe sollten Sie sich von den Experten die Anlagen wie Heizung, Lüftung, Alarmanlage, Wasseraufbereitung etc. erklären lassen und die Handhabung gleich selbst prüfen. Von den einzelnen Anlagen sind Gebrauchsanweisungen zu verlangen.
- Bei Einzug bei allen Ämtern ummelden.
- Versicherung für das Haus (fertig) ändern lassen und Hausratversicherung abschließen.