

Eigenes Haus – Neubau

Bauen ist eine Entscheidung fürs Leben.

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 beim Bauen auszuschalten müssen schon bei der Grundstücksauswahl, bei der Bauplanung, beim Hausbau und bei der Wohnungseinrichtung Entscheidungen, Entscheidungen mit Langzeitwirkung, getroffen werden.

Der vage Wunsch ein Eigenheim zu bauen wird zu einem erklärten Ziel. Vom Familienrat wird der Bau eines Eigenheimes beschlossen.

Folgende Ausführungen sollen Ihnen helfen, den Bau eines eigenen Hauses nicht zum Horrortrip werden zu lassen. Viele Häuslebauer 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 Bau eines Eigenheimes getroffen wird, ist zu klären, was für ein 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
- Alterssicherung
- Schutz vor Inflation
- Sicherheit in der Geldanlage

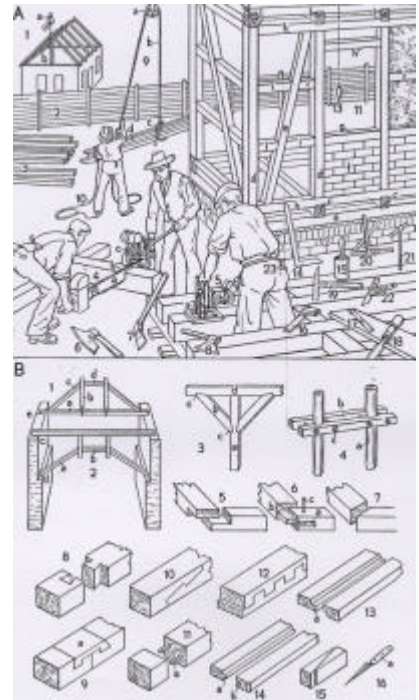
2. Finanzen

Eine sichere Finanzierung ist die Grundvoraussetzung für den erfolgreichen Bau 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 Hausbau
- 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 Gesamtbaufinanzierungssumme

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 (Innen- Stadtlage, Stadtrand, Ländlicher Raum)
- Welche Grundstücksgröße wird gewünscht (Finanzmöglichkeiten, Platz- Bedarf)
- 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 kleinformatischen 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* gekauftes 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- oder 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, Trafostellen, 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)
- Einkaufszentrum
- 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.)
- Ist das Grundstück als Bauland ausgeschrieben? - sehr wichtig!
- 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
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der möglichen Vollgeschosse
- Bauflucht
- Stellplatz Garage und Carports
- Erschließungs- und Anliegerbeiträge
- Erweiterungsmöglichkeit für Neu- und Anbau
- Planungsvorhaben der Gemeinde
- Fördermöglichkeiten zum Baulanderwerb sind oft an zulässige Maximalgrößen und Preis-Höchstgrenzen gebunden!

Grundstückssuche

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

- Mögliche Wohngegenden festlegen
- Mit dem Auto durch die entsprechenden Gegenden fahren und nach Baugrundstücke 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 Katasterämter, Bauämter, Kirchengemeinden, Baufirmen, Banken, Bausparkassen und Makler.
- 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 Architekten oder Baubiologen (Siehe unter www.a1-baubiologie.de) heranziehen.
- Bei Kaufinteresse noch einmal alles gründlich durchdenken, evtl. Familie, Freunde und Bekannte zu Rate ziehen.
- Vor Kauf des Grundstücks eine gemeinsame Besichtigung 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 vom 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.

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 Bescheide.
 - 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. Hausplanung

Es ist sinnvoll die Hausplanung erst nach dem Erwerb des Grundstücks zu beginnen, damit die Grundstücksverhältnisse berücksichtigt werden können.

Für die Planung ist es wichtig, welche Wünsche soll das neue Haus erfüllen. Dazu sollte Sie sich ausreichende und ausführliche Informationen aus den vielfältigsten Quellen wie, Internet, Hausprospekte, Musterhäuser, usw. einholen und schon Handskizzen für die Raumaufteilung anfertigen.

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 ev. 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 mit dem Hausbau, 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 Bauplanung (Standort des Hauses und für die Anordnung der Zimmer) ist es wichtig das Grundstück von einem guten Radiästhesisten oder Baubiologen nach Erdstrahlen (Wasseradern, Gitternetze, Verwerfungen und sonstige geologische Anomalien) untersuchen zu lassen. (Siehe www.a1-baubiologie.de, Seite Leistungen oder Geschäftsfelder)

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

Um dann zu einem Haus zu kommen gibt es verschiedene Wege:

1. Das Architektenhaus

Das Architektenhaus wird von einem Architekten auf Ihre individuellen Wünsche hin im Rahmen der möglichen Bebaubarkeit des Grundstückes geplant. Dabei werden die noch fehlenden Informationen (notwendigen Raumgrößen, Ausrichtung der Räume usw.) und die kreativen Ideen vom Architekten mit den Bauherren besprochen und dann gemeinsam das Haus bis ins Detail geplant.

Der Architekt holt die Baugenehmigung ein und begleitet den Bau bis zur Fertigstellung. Entweder steuert der Architekt die einzelnen Gewerke für den Hausbau oder es wird eine Baufirma als Hauptauftragnehmer eingesetzt. Hier kann dann in einem Bauvertrag ein schlüsselfertiges Bauen oder ein Ausbauhaus vereinbart werden.

2. Das schlüsselfertige Haus

Die meisten Hausbaufirmen bieten so genannte schlüsselfertige Häuser mit den verschiedensten Baustilen an. Dabei werden bei den Baufirmen vorhandene Haustypen, die den jeweiligen Ansprüchen angepasst werden, oder Pläne des eigenen Architekten als Grundlage zum Hausbau genommen. In einem Bauvertrag werden dann die Leistungen der Hausbaufirma und der Endpreis festgeschrieben. Die Hausbaufirma kümmert sich dann um den Bauantrag und um den Bau des Hauses, evtl. auch um die Finanzierung. Das Haus wird dann nach Bauende „schlüsselfertig“, d.h. einzugsfertig übergeben.

3. Das Ausbauhaus

Diese Variante des Hausbaus wird neben dem schlüsselfertigen Bauen auch von den meisten Hausbaufirmen angeboten. Hierdurch können durch Eigenleistungen der Bauherren Kosten eingespart werden. Die Art der Eigenleistungen und die Kosten werden dann in dem Bauvertrag festgeschrieben. Um unnötigen Ärger zu vermeiden sollten sich die Bauherren in der Art und Höhe der Eigenleistung nicht verschätzen. Oft können hier die Eigenleistungen zeitlich und handwerklich nicht ordnungsgemäß ausgeführt werden, was zu unnötigen Schwierigkeiten führen kann (neben einer schlechten Finanzierung der zweite Hauptgrund bei den Schwierigkeiten des Bauens).

4. Das Selbstbauhaus

Eine Reihe von Hausbaufirmen bieten bundesweit Selbstbauhäuser als Selbstbausystem an. Dabei kann der Kunde aus mehreren Haustypen und zahlreichen Variationen auswählen oder der Bausatz wird auf den Wünschen des Kunden zugeschnitten. Die Leistung der Hausbaufirma kann bestehen aus, Stellen des Bauantrages, Lieferung des Bausatzes mit Bauanleitung, Baustelleneinweisung, Baubetreuung usw. Auch hier werden die Leistungen in einem Bauvertrag festgeschrieben.

Für welche Variante Sie sich entscheiden hängt von der Finanzlage und den entsprechenden Wunschvorstellungen ab.

Für den Aufbau des Hauses 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)
- Entwürfe der Architektenverträge und Bauverträge mit einem Experten (Bank, Verbraucherschützer) durchgehen.
- Hausbaufirma „auf Herz und Nieren“ prüfen (Ruf, Pleite- Gefahr und Hausbesitzer befragen, die mit dieser Firma gebaut haben).
- Hausbaufirma um Nachweis bitten, dass Haftpflichtschutz besteht.

- Sind alle strittigen Punkte geklärt den Bauvertrag unterschreiben. Einen Satz Originalbaupläne geben lassen. Sicherer ist in jedem Falle, besonders bei Fertighausverträgen, eine notarielle Beurkundung durchführen zu lassen!
- Bauherrenhaftpflichtversicherung abschließen.
- Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektro, Telefon, usw. beantragen.
- Erfüllen der Vertragsauflagen wie z.B. Stellen einer Miettoilette, provisorischer 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 Hausbaufirma 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 und Hausrat abschließen.

Fragen Sie uns, wir helfen gern weiter?

Unter www.a1-baubiologie.de

