



Weiterführend empfehlen wir:

**Profi-Handbuch
Wertermittlung von Immobilien**

ISBN 3-8029-3354-0

**Profi-Handbuch für
Wohnungseigentümer**

ISBN 3-8029-3358-3

Soll ich mein Haus übertragen?

ISBN 3-8029-3781-3

Immobilien günstig ersteigern

ISBN 3-8029-3628-0

400-Euro-Jobs

ISBN 3-8029-3339-7

**Profi-Handbuch
Wohnungs- und Haus-
verwaltung**

ISBN 3-8029-3353-2

ABC des Mietrechts

ISBN 3-8029-3289-7

Wir freuen uns über Ihr Interesse an diesem Buch. Gerne stellen wir Ihnen zusätzliche Informationen zu diesem Programmsegment zur Verfügung.

Bitte sprechen Sie uns an:

E-Mail: walhalla@walhalla.de

<http://www.walhalla.de>

Walhalla Fachverlag · Haus an der Eisernen Brücke · 93042 Regensburg

Telefon (0941) 56 84-0 · Telefax (0941) 56 84-111

Wilfried Mannek

Hausbau in Eigenleistung

Wann spart der Bauherr,
wo zahlt er drauf?
Vorteile nutzen – Risiken kennen

3., aktualisierte Auflage

 **WALHALLA**
FACHVERLAG

Bibliografische Information Der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

Zitiervorschlag:

Wilfried Mannek, Hausbau in Eigenleistung
Walhalla Fachverlag, Regensburg, Berlin 2006

Hinweis: Unsere Ratgeber sind stets bemüht, Sie nach bestem Wissen zu informieren.
Die vorliegende Ausgabe beruht auf dem Stand von Januar 2006. Verbindliche Auskünfte
holen Sie gegebenenfalls beim Rechtsanwalt ein.

3., aktualisierte Auflage

- © Walhalla u. Praetoria Verlag GmbH & Co. KG, Regensburg/Berlin
Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung
sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form
(durch Fotokopie, Datentransfer oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche
Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer
Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.
Produktion: Walhalla Fachverlag, 93042 Regensburg
Umschlaggestaltung: Gruber & König, Augsburg
Druck und Bindung: Westermann Druck Zwickau GmbH
Printed in Germany
ISBN 10: 3-8029-3341-9
ISBN 13: 978-3-8029-3341-7

*Nutzen Sie das Inhaltsmenü:
Die Schnellübersicht führt Sie zu Ihrem Thema.
Die Kapitelüberschriften führen Sie zur Lösung.*

So wird die eigene Baustelle zum Erfolg	7
1 Bauplanung richtig organisieren ..	9
2 Was jeder Bauherr wissen muss ..	19
3 Details, auf die der erfolgreiche Bauherr achtet	37
4 Konstruieren Sie Ihr individuelles Haus	51
5 Schritt für Schritt sicher zum eigenen Haus	65
6 So beginnt der Rohbau	75

Schnellübersicht

Schnellübersicht

7	Beim Innenausbau alles richtig machen	101
---	--	-----

	Index	140
--	-------------	-----

So wird die eigene Baustelle zum Erfolg

So mancher Bauherr stöhnt unmittelbar nach dem Einzug, dass er beim nächsten Mal alles anders machen würde. Das muss nicht sein. Sie können es besser. Die richtige Planung ermöglicht es Ihnen, auch nach Abschluss aller Arbeiten zu Ihren Entscheidungen zu stehen.

Das geht nur mit einer intelligenten und gründlichen Planung. So können Sie die typischen Baufehler vermeiden. Beginnen Sie deshalb erst dann mit der echten Bauphase, wenn Ihre Planung komplett steht.

Sie brauchen eine gute Mischung zwischen grenzenloser Begeisterung für Ihre Immobilie und handwerklichem Geschick – das ist Ihr Basiskapital. Ferner ist und bleibt intelligentes Baumanagement der wesentliche Schlüssel zum Erfolg.

Lesen Sie, wohin Sie Ihre Kräfte lenken müssen, um zielorientiert zu arbeiten. Nicht der rohe Krafteinsatz, sondern die intelligent gesteuerte Eigenleistung zahlt sich aus. Treffen Sie Ihre Entscheidungen nach objektiven Kriterien. Lassen Sie dabei auch Ihre eigenen Vorstellungen und Möglichkeiten nicht zu kurz kommen.

Dieses Buch bietet umfassende Entscheidungshilfen, um die Vorteile von Eigenleistungen in den einzelnen Bauphasen gezielt nutzen und die Risiken abwägen zu können.

Wlfrid Mannek

Bauplanung richtig organisieren

1

So planen Sie den Bau erfolgreich 10

Die persönliche Zeit richtig managen . . 10

Ehrensache des Bauherrn:
optimale Organisation 16

Prüfen Sie Ihre persönliche
Qualifikation 18

So planen Sie den Bau erfolgreich

Eigenleistungen müssen genau geplant werden. Dazu gehört eine klare Vorstellung, welche Arbeiten Sie übernehmen wollen und können. Nicht mit jeder Arbeit sparen Sie gleich viel Geld. Außerdem ist die voraussichtlich für Eigenleistungen benötigte Zeit ein wichtiges Entscheidungskriterium. Wenn Sie zu viel Zeit für eine bestimmte Arbeit benötigen, kann der gesamte Baufortschritt ins Stocken geraten.

Praxis-Tipp:

Sie dürfen nicht übersehen, dass Sie trotz handwerklichen Geschicks für dieselbe Arbeit mehr Zeit als ein Facharbeiter brauchen. Grund: Sie haben keine Routine.

Vermeiden Sie vor allem einen Fehler: Überschätzen Sie nicht die insgesamt überhaupt möglichen Eigenleistungen. Sie können nicht alles selbst machen. Die Leistungsfähigkeit ist auch zeitlich begrenzt. Irgendwann wollen Sie einfach nur noch in das Haus einziehen.

Achtung: Der Wille zu Eigenleistungen allein reicht nicht aus. Denn das Leben geht auch in der Bauphase weiter. Sie können nicht ewig Urlaub nehmen. Sie müssen unausweichlichen Pflichten nachkommen, die nichts mit dem Bau zu tun haben. Kalkulieren Sie sehr kritisch und vorsichtig mit der Zeit, die Sie tatsächlich auf dem Bau einsetzen können.

Die persönliche Zeit richtig managen

Ihr Zeitmanagement muss nicht chaotisch sein. Machen Sie sich einen einfachen Durchschnittsplan von Ihrem ganz normalen Tagesablauf. Suchen Sie sich einen Monat aus, an dem Sie ganz typische Aufgaben zu erledigen haben. Listen Sie auf, was Sie neben Ihren beruflichen Aufgaben noch alles erledigen müssen oder wollen.

Streichen Sie alle Beschäftigungen, auf die Sie während der Bauphase verzichten wollen. Bestimmen Sie zusätzlich, wo Ihre Aufgabenschwerpunkte sind, und legen Sie fest, welche Pflichten Sie auch in der Bauphase erfüllen müssen. Nun müssen Sie die zeitlichen Blöcke herausfiltern, an denen Sie tatsächlich auf der Baustelle anwesend sein können. Es hilft nichts, wenn Sie dort unentwegt nur mal zwischendurch für 45 Minuten auftauchen. Sie brauchen mehr Zeit am Stück, um sinnvoll auf der Baustelle zu arbeiten:

- Streichen Sie während der Bauphase konsequent so viele private Termine wie möglich, aber bedenken Sie, dass Sie diese nicht restlos streichen können!
- Rechnen Sie mit spitzem Stift und erliegen Sie nicht der Versuchung, alles schönzurechnen.
- Planen Sie Ihren Sommerurlaub auf der Baustelle ein.

Praxis-Tipp:

Ein Büromensch verkraftet es häufig nicht, drei Wochen ohne Unterbrechung auf der Baustelle zu schuften. Wenn Sie nicht im Training sind, ist es sinnvoll, die Eigenleistungen zeitlich aufzuteilen, die Sie innerhalb des Urlaubs erbringen wollen. So könnten Sie beispielsweise zunächst zwei Wochen beim Rohbau des Kellers tätig werden. Nach einer körperlichen „Erholungsphase“ im Büro können Sie zwei weitere Wochen für Dämm- oder Sanitärarbeiten einsetzen. Teilen Sie die Einsätze auf der Baustelle ganz bewusst auch mit Rücksicht auf Ihre körperliche Leistungsfähigkeit auf.

Eigenleistungen und Eigenkapital

Dieser Irrtum ist kaum auszurotten: Mancher meint, Eigenleistungen erhöhen das Eigenkapital. Vergessen Sie diese Vorstellung. Eins ist klar: Ihr Bankkonto verändert sich überhaupt nicht, wenn Sie auf

Bauplanung richtig organisieren

der Baustelle arbeiten. Folglich erhöht sich auch nicht Ihr Eigenkapital.

Die Eigenleistungen haben eine andere Auswirkung. Die Kreditgeber kalkulieren mit einem geringeren Risiko, wenn Sie Eigenleistungen erbringen. Das ist verständlich. Denn mit Ihrer Arbeit tragen Sie zu einer echten Wertsteigerung der Immobilie bei. Bares Kapital wird aus dieser Eigenleistung aber erst, wenn Sie die Immobilie verkaufen würden. Möglicherweise werden sogar die Kreditkonditionen günstiger, weil der Wert der Eigenleistungen die Beleihungswertgrenze der Immobilie erhöht.

Wichtig: Insbesondere für die folgenden Kosten können Sie trotz Eigenleistungen nicht den Geldbedarf senken: Kosten für Anschlusskosten an das öffentliche Netz, Architektenleistungen, Baumaschinen, behördliche Leistungen, das Baumaterial, den Grund und Boden, den Notar, die Grunderwerbsteuer, Handwerker, Ingenieurleistungen, für Versicherungen und ähnliche Aufwendungen.

Gift für die Baustelle: Engpässe und Leerlauf

Engpässe darf es auf Ihrer Baustelle nicht geben. Ebenso wenig dürfen Sie Leerlaufzeiten akzeptieren. Folge: Sie brauchen in jedem Fall einen Einsatzplan: Welche Einsätze und Leistungen sind wann von wem zu erbringen? Schaffen Sie ein professionelles Zeitmanagement.

Praxis-Tipp:

Auf Ihrer Baustelle muss nicht ununterbrochen die gleiche Anzahl von Hilfskräften anwesend sein. Häufig ist es viel effektiver, mit kleinen Gruppen zu arbeiten.

Mit Arbeits- und Helferplan Fachleute termingerecht bestellen

Am ersten Tag brauchen Sie auf keinen Fall restlos alle Bauhelfer auf Ihrer Baustelle. So viel Arbeit haben Sie noch gar nicht zu vergeben.

Sie sind vor allem dafür verantwortlich, die Personen, die sich grundsätzlich zur Mithilfe bereit erklärt haben, genau dann zu bestellen und um Mithilfe zu bitten, wenn sie gebraucht werden. So erhalten Sie sich die Arbeitswilligkeit Ihrer Helfer. Es wäre fatal, wenn Sie jemanden bestellen und keine vernünftige Arbeit für ihn haben. Ebenso ungeschickt wäre es, wenn Sie einen Zimmermann mit Betonarbeiten verschrecken. Rufen Sie den Zimmermann erst an, wenn die Arbeiten am Dachstuhl anstehen.

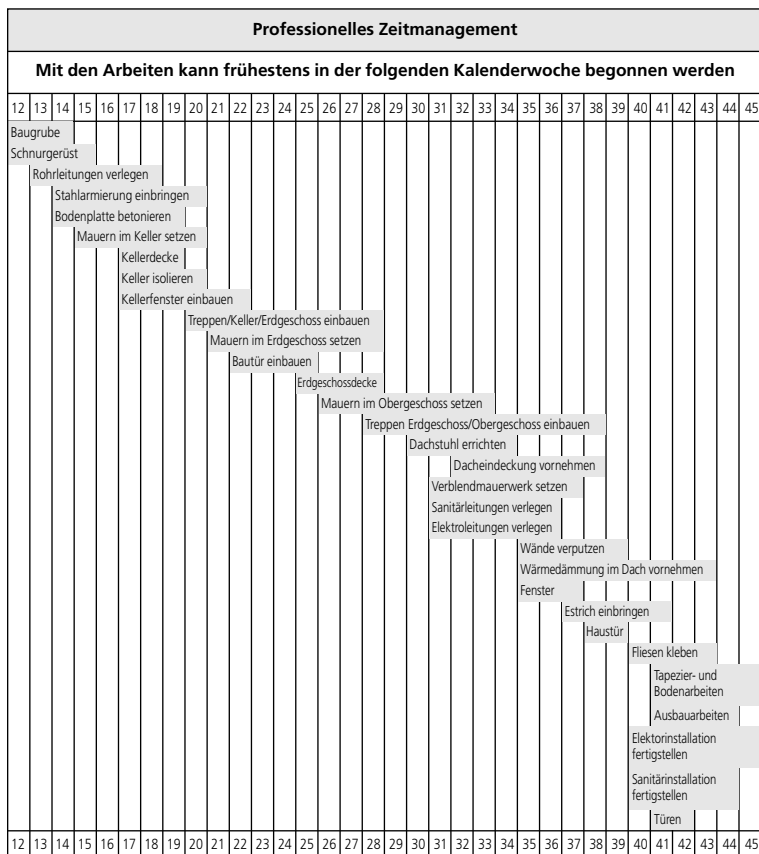
Praxis-Tipp:

Schöpfen Sie die Bauwilligkeit und Fähigkeit Ihrer Helfer optimal aus. Gehen Sie sparsam und intelligent mit deren Zeit um. Sprechen Sie frühzeitig genug mit den Leuten. Legen Sie Termine fest. Sagen Sie ganz genau, wann Sie auf die Mithilfe angewiesen sind.

Wichtig: Wenn Sie in Ihrer Bekanntschaft Personen mit besonderen handwerklichen Qualifikationen haben, sollten Sie Ihre Planung auch nach deren zeitlichen Verfügbarkeiten ausrichten.

Dennoch kann sich trotz aller Planung immer wieder etwas zeitlich verschieben. Haben Sie es jedoch versäumt, die zeitliche Reihenfolge vor Beginn der Bauphase zu planen, steht das Chaos vor der Tür. Steht die Gesamtplanung, können Sie sofort sehen, wie sich unvorhergesehene Verzögerungen auswirken. Ferner – und das ist noch wichtiger – können Sie sich darauf einstellen.

Bauplanung richtig organisieren



Fach- und Eigenleistungen richtig koordinieren

Einen leichten Überblick verschaffen Sie sich durch eine grafische Planung der einzelnen Bauphasen. Orientieren Sie sich dabei an der oben stehenden Beispiels-Grafik.

Es ist nützlich, wenn Sie festlegen, zu welchem Zeitpunkt mit den konkreten Arbeiten frühestens begonnen werden kann. Nur wenn Sie mehrere Arbeiten gleichzeitig an verschiedenen Orten der Baustelle ausführen können, brauchen Sie mehr Helfer.

Lassen Sie die Helfer nicht alle frühmorgens zur gleichen Zeit kommen. Grund: Sie müssen den Helfern genau erklären, was zu tun ist. Sind alle gleichzeitig da, vertrödeln die Leute nutzlos ihre Zeit.

Praxis-Tipp:

Je mehr Helfer auf Ihrer Baustelle sind, desto weniger Zeit werden Sie finden, um selbst etwas zu arbeiten. Sie müssen für Auskünfte zur Verfügung stehen. Versäumen Sie dies, werden die Arbeiten im schlimmsten Fall nicht nach Ihren Vorstellungen ausgeführt. Nur Sie haben den Blick für alle noch nachfolgenden Arbeiten.

Krankheit und Wetter einkalkulieren

Bemessen Sie die Bauphase nicht voller Begeisterung zu kurz. Obwohl das Sprichwort lästig ist, auf dem Bau bewahrheitet es sich: „Die Länge trägt die Last.“ Die anfängliche Begeisterung schlägt zwischendurch auch mal in regelrechte Lustlosigkeit um. Dann müssen Sie sich selbst motivieren können.

Rechnen Sie auch damit, dass sich die Bauzeit wegen sehr banaler Umstände verzögern kann. Eine unvorhergesehene Krankheit oder die Terminknappheit eines wichtigen Bauhelfers kann immer auftreten. Dann brauchen Sie von der Planung her noch einen hinreichenden Zeitpuffer, damit das Projekt nicht gefährdet wird.

Das Wetter kann im Winter böse mitspielen. Dauerfrost tritt zwar in vielen Regionen immer seltener auf. Dennoch sind Sie vor einem strengen Winter keineswegs sicher. Planen Sie einen zeitlichen Puffer mit ein.

Praxis-Tipp:

Halten Sie im Auge, wann Sie Ihre Mietwohnung kündigen müssen. Einerseits sind dabei die Kündigungsfristen zu beachten. Andererseits ist der Baufortschritt entscheidend. Vermeiden Sie es nach Möglichkeit, in einen Rohbau einzuziehen. Versuchen Sie, erst alles fertig zu haben. Wenn Sie erst einmal eingezogen sind, ist der Ruf des Sofas und des Fernsehgerätes oft laut und erfolgreich. Folge: Die zweite Dusche wird und wird nicht fertig ...

Wichtig: Beherzigen Sie die immer wieder bestätigte Regel: Jeder Bau wird später fertig als geplant.

Ehrensache des Bauherrn: optimale Organisation

Machen Sie die optimale Organisation zur Ehrensache. Es darf einfach nicht vorkommen, dass wichtiges Baumaterial schon am frühen Morgen fehlt. Überlegen Sie sich vormittags, was Sie am nächsten Tag alles brauchen. Manchmal ist auch das schon zu spät.

Praxis-Tipp:

Baumaterial und Werkzeug müssen immer pünktlich auf der Baustelle sein. Mit unnötigen Wartezeiten verspielen Sie die Hilfsbereitschaft Ihrer Bauhelfer. Den Ruf eines Chaoten wird man so schnell nicht wieder los.

Aufgaben sinnvoll verteilen

Ihre Bauhelfer dürfen sich auf der Baustelle nie überflüssig fühlen. Vergeben Sie die einzelnen Arbeiten überlegt. Jeder muss sich auch gefordert fühlen. Wenn Sie einen Maurer Sand schaufeln lassen, wird er Ihnen nicht oft helfen. Ein Maurer will Steine setzen.

Wichtig: Sie dürfen nicht erst auf der Baustelle darüber nachgrübeln, wer welche Arbeiten erledigen soll. Spätestens am Vorabend konzipieren Sie den Einsatzplan für den nächsten Arbeitstag. Das darf nicht dem Zufall überlassen bleiben. Nur so sparen Sie Zeit. Außerdem wollen Sie ja alle Ressourcen voll ausschöpfen.

Praxis-Tipp:

Versorgen Sie auf der Baustelle als Erstes jeden Bauhelfer mit seinen Aufgaben. Erst dann dürfen Sie sich Ihrer eigenen Arbeit zuwenden. Alles andere wäre eine Verschwendung von Arbeitskräften.

So gewinnen Sie Bauhelfer

Wagt sich ein Bauherr an umfangreiche Eigenleistungen, kann er in den meisten Fällen auf Bauhelfer vertrauen, die ihm unentgeltlich helfen. Das sind häufig Familienangehörige oder Freunde. Auch wenn es Spaß macht, einmal jemandem auf dem Bau zu helfen, ist es für den Bauherrn kein reiner Spaß. Er ist vielmehr darauf angewiesen, dass aus dem Spaß der Helfer realer Ernst wird.

Es ist gar nicht so schwer, seine Freunde für die Baustelle zu begeistern. Inszenieren Sie vor lauter Begeisterung eine kleine Party. Laden Sie Ihre Freunde und alle hilfswilligen Personen ein. Höhepunkt des Festes: Sie halten eine Rede und verkünden Ihre Bauabsicht. Lassen Sie Ihre Begeisterung Funken sprühen, die auf Ihre Gäste überspringen.

Praxis-Tipp:

Hängen Sie überall Baupläne und Skizzen auf. Sprechen Sie über Ihr Vorhaben. Sie werden feststellen: Sie bekommen nicht nur motivierte Helfer, sondern auch noch viele Ratschläge. Die müssen Sie nicht alle beachten. Aber lehnen Sie keinesfalls Kritik grundsätzlich ab. Nur so können Sie mögliche Schwachstellen im Vorfeld erkennen.

Prüfen Sie Ihre persönliche Qualifikation

Eine kritische Kontrolle ist für Sie verpflichtend: Prüfen Sie, ob und in welchem Umfang Sie für Eigenleistungen qualifiziert sind. Es wäre Selbstbetrug, wenn Sie sich hier zu viel zutrauen würden. Seien Sie Realist. Wenn Sie bereits bei anderen Gelegenheiten Baumaßnahmen ausgeführt haben, fragen Sie mal einen Fachmann, wie er das Ergebnis beurteilt.

So ein Urteil kann niederschmetternd sein. Die „so liebevoll“ verlegten Fliesen liegen plötzlich nicht mehr in einer Ebene, die Fugen sind ungleich und an den Ecken sind die Sichtkanten der Fliesen überhaupt nicht glasiert. Frustrierend, aber heilsam. Wenn Sie sich für einen exzellenten Heimwerker halten, aber in Wirklichkeit keine Arbeit zu Stande bringen, auf die Sie stolz sein können, sollten Sie über den Umfang der Eigenleistungen nachdenken. Pfusch am Bau mindert auf jeden Fall den Wert einer Immobilie. Das Risiko dürfen Sie nicht eingehen.

Ein Haus, bei dem alles, was gerade sein soll, schief steht, macht Ihnen keine Freude. Hier wäre es besser, wenn Sie sich auf die Ausbauarbeiten konzentrieren. Ob die Tapeten sauber oder schief an den Wänden hängen, ist bei weitem nicht so tragisch, wie lose Fliesen im Badezimmer. Grund: Nach ein paar Jahren tapezieren Sie ohnehin erneut.

Praxis-Tipp:

Setzen Sie kein Denkmal der Peinlichkeit. Was hilft es, wenn nur Sie auf die eigene Klinkerwand stolz sind und sich die Familie vor Scham im letzten Mauseloch verkriecht. Ihre Arbeiten müssen technisch objektiv einwandfrei sein. Bevor Sie sich an Klinker wagen, sollten Sie an Innenwänden üben, die anschließend vollständig verputzt werden. Die allermeisten Bauherren überlassen danach die Klinkerarbeiten von ganz allein einem Fachmann.

Was jeder Bauherr wissen muss

2

Mit diesen Material- und Lohnkosten
müssen Sie rechnen 20

So trennen Sie Material- und
Lohnkosten 23

Zeiten richtig veranschlagen 25

Welche Eigenleistungen sind sinnvoll,
welche riskant? 30

Die Finanzierung muss stimmen:
Gesamtbaukosten berechnen 34

Mit diesen Material- und Lohnkosten müssen Sie rechnen

Bei der so genannten „Muskelhypothek“ darf die Kopfarbeit nie fehlen. Nur clevere Eigenleistungen zählen. Wer nach dem Einzug ein Bandscheibenleiden hat, muss sich die Frage stellen, ob er bei allen Entscheidungen die maßgebenden Kriterien richtig gewürdigt hat.

Um hier sicher zu entscheiden, brauchen Sie Kriterien, an denen Sie sich orientieren können. Die Entscheidung muss letztlich aber immer von Ihnen allein getroffen werden. Es gibt selten allgemein und überall geltende Regeln. Grund: Wenn Sie über körperliche „Bärenkräfte“ verfügen, wird Sie ein Zementsack nicht beeindrucken. Ein Büromensch muss sich anders verhalten und braucht seine Schubkarre öfter.

Kostenanteile prüfen

Jeder Bauherr muss wissen, welche Kosten auf ihn warten. Bauen Sie in eigener Regie, müssen Sie zusätzlich wissen, wie sich die Material- und Lohnkosten auf die einzelnen Arbeiten verteilen. Nur so können Sie sicher entscheiden, ob und in welchem Umfang Sie mit Eigenleistungen bares Geld sparen können.

Nutzen Sie die Erfahrungswerte, die auch von den professionellen Sachverständigen anerkannt sind. Lesen Sie die einzelnen Kostenanteile einfach aus den nachstehenden Checklisten ab.

Praxis-Tipp:

Lassen Sie sich nicht von Ihrem Gefühl leiten, wenn Sie entscheiden wollen, ob sich eine Eigenleistung wirklich lohnt. Berechnen Sie, wie viel Sie tatsächlich sparen können. Vergleichen Sie die Einsparmöglichkeit mit dem Zeitaufwand. Treffen Sie erst dann eine Entscheidung.

Umfang der Rohbaukosten

Die bei einem Gebäude anfallenden Kosten stehen meistens in einem ähnlichen Verhältnis zueinander. Je nachdem, worauf der Bauherr besonderen Wert legt, kommt es in der Praxis naturgemäß zu Verschiebungen. Allgemein können Sie aber zur Orientierung von der folgenden Übersicht ausgehen:

Checkliste: Rohbaukosten	
Diese Rohbauarbeiten sind erforderlich	Kostenanteil in Promille
Erdarbeiten	36,00
Arbeiten am Entwässerungskanal	13,89
Maurerarbeiten	155,03
Beton- und Stahlbetonarbeiten	144,39
Zimmer- und Holzbauarbeiten	49,30
Stahlbauarbeiten	3,71
Abdichtungsarbeiten	12,98
Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	44,72
Klempnerarbeiten	18,18
Gerüstarbeiten	7,71
Rohbaukosten insgesamt	485,91

Umfang der Ausbaukosten

Für die Kosten des Ausbaus gilt das Gleiche wie bei den Rohbaukosten. Auch hier gibt es allgemein gültige Verhältnisse zwischen den einzelnen Arbeiten. Verschiebungen im Einzelfall sind je nach Geschmack vorprogrammiert. Lesen Sie die Kostenanteile aus der nachstehenden Übersicht ab, die sich normalerweise ergeben:

Was jeder Bauherr wissen muss

Checkliste: Ausbaukosten	
Diese Ausbauarbeiten sind erforderlich	Kostenanteil in Promille
Naturwerksteinarbeiten	12,20
Betonwerksteinarbeiten	4,07
Putz- und Stuckarbeiten	67,40
Trockenbauarbeiten	38,24
Fliesen- und Plattenarbeiten	34,43
Estricharbeiten	21,51
Tischlerarbeiten	79,64
Parkettarbeiten	13,82
Rollladenarbeiten	10,61
Metallbauarbeiten	35,20
Verglasungsarbeiten	2,44
Maler- und Lackierarbeiten	21,06
Bodenbelagarbeiten	11,03
Tapezierarbeiten	8,22
Raumluftechnische Anlagen	2,26
Heizanlagen und zentrale Wasserwärmungsanlagen	63,81
Gas-, Wasser- und Abwasserinstallationsanlagen im Gebäude	45,24
Elektrische Kabel- und Leitungsanlagen im Gebäude	33,10
Gebäudeautomation	1,47
Blitzschutzanlagen	2,30
Dämmarbeiten an technischen Anlagen	6,05
Ausbaukosten insgesamt	514,09
Gesamte Rohbaukosten	485,91
Gesamte Ausbaukosten	+ 514,09
Gesamte Baukosten	= 1 000,00

Baukosten insgesamt kalkulieren

Bei der Kalkulation der insgesamt anfallenden Baukosten ist auch das Verhältnis der Rohbaukosten zu den Ausbaukosten maßgebend. Der für den Ausbau entstehende Kostenanteil wird bei modernen Häusern tendenziell immer größer.

Die Gründe sind einleuchtend: Die Haustechnik wird immer umfangreicher und kostspieliger. Während noch vor Jahren eine Überwachungskamera zum Luxus gehörte, ist der „Türspion“ effektiv aus der Mode gekommen. Die moderne Datenübertragungstechnik gehört heutzutage einfach in jedes Haus. Noch vor Jahren dachte kaum jemand an die technischen Möglichkeiten von heute.

Praxis-Tipp:

Bei Einfamilienhäusern mit einer guten Ausstattung kann der Umfang der Ausbauarbeiten über 60 % betragen.

So trennen Sie Material- und Lohnkosten

Bei Ihrer Entscheidung, ob Sie bestimmte Arbeiten in Eigenleistung übernehmen wollen, ist einerseits entscheidend, wie hoch der Anteil der Kosten an den gesamten Baukosten ist. Andererseits ist es ebenso wichtig, wie hoch der Lohnkostenanteil ist. Denn nur hier sparen Sie wirklich. Je höher die Lohnkosten sind, desto mehr zahlt sich Ihre Eigenleistung aus.

Was jeder Bauherr wissen muss

Lesen Sie dazu das folgende Rechenbeispiel:

Einsparung				
	Prozentualer Anteil an den gesamten Baukosten			
		Durchschnittliche Kosten	Anteil der Lohnkosten	
				Eingesparte Kosten
				Kosten
Maschinenkosten	1,0 %	2 700,00 EUR	0 %	0,00 EUR
Erdarbeiten	2,0 %	5 400,00 EUR	0 %	0,00 EUR
Bodenplatte	6,0 %	16 200,00 EUR	40 %	6 480,00 EUR
Maurerarbeiten	30,0 %	81 000,00 EUR	45 %	36 450,00 EUR
Decken	7,0 %	18 900,00 EUR	30 %	5 670,00 EUR
Dachstuhl	5,0 %	13 500,00 EUR	0 %	0,00 EUR
Dacheindeckung	4,0 %	10 800,00 EUR	35 %	3 780,00 EUR
Regenrinne	0,5 %	1 350,00 EUR	60 %	810,00 EUR
Abdichtung	1,5 %	4 050,00 EUR	60 %	2 430,00 EUR
Drainage	1,0 %	2 700,00 EUR	35 %	945,00 EUR
Fenster	7,0 %	18 900,00 EUR	15 %	2 835,00 EUR
Haustür	1,0 %	2 700,00 EUR	20 %	540,00 EUR
Heizung	4,0 %	10 800,00 EUR	20 %	2 160,00 EUR
Sanitär	4,0 %	10 800,00 EUR	45 %	4 860,00 EUR
Elektro	3,0 %	8 100,00 EUR	40 %	3 240,00 EUR
Innenputz	2,0 %	5 400,00 EUR	75 %	4 050,00 EUR
Estrich	2,0 %	5 400,00 EUR	0 %	0,00 EUR
Teppich	1,0 %	2 700,00 EUR	30 %	810,00 EUR
Bodenfliesen	2,0 %	5 400,00 EUR	55 %	2 970,00 EUR
Türen	2,0 %	5 400,00 EUR	30 %	1 620,00 EUR
Treppen	3,0 %	8 100,00 EUR	25 %	2 025,00 EUR
Tapeten	2,0 %	5 400,00 EUR	60 %	3 240,00 EUR
Decken	2,0 %	5 400,00 EUR	60 %	3 240,00 EUR
Nassräume	3,0 %	8 100,00 EUR	35 %	2 835,00 EUR
Außenputz	3,0 %	8 100,00 EUR	60 %	4 860,00 EUR
Gerüst	1,0 %	2 700,00 EUR	0 %	0,00 EUR
Summe	100,0 %	270 000,00 EUR		95 850,00 EUR

In der Praxis werden Sie zum Schluss nur den Betrag von 270 000 EUR kennen. Denn das sind die Kosten, die Sie tatsächlich ausgegeben haben. Sofern Sie eine Hypothek aufgenommen haben, ist das der Betrag, der – neben den Anschaffungskosten für den Grund und Boden – höchstens finanziert werden musste.

Die von Ihnen realisierte Einsparung finden Sie nicht in Ihren Handwerkerrechnungen. Der im vorstehenden Rechenbeispiel ausgewiesene Betrag von 95 850 EUR entspricht zum einen der von Ihnen realisierten Einsparung. Zum anderen entspricht dieser Betrag aber auch der Wertschöpfung Ihrer Immobilie. Genau um diesen Betrag hat sich der Wert Ihrer Immobilie durch Ihre Eigenleistungen erhöht.

Praxis-Tipp:

Wägen Sie Ihre Entscheidung, ob Sie bestimmte Arbeiten in Eigenleistung ausführen wollen, immer danach ab, wie hoch die Wertschöpfung der Immobilie ist. Sie stimmt betragsmäßig mit der Einsparmöglichkeit überein.

Zeiten richtig veranschlagen

Die wichtige Frage, wie lange Sie für die einzelnen Arbeiten brauchen, kann man nicht pauschal vorab beantworten. Dennoch ist eine Einschätzung notwendig. Dabei hilft Ihnen die nachstehende Übersicht. Dort sind die Zeiten angegeben, die Sie für die verschiedenen Arbeiten brauchen. Zwar sind das nur Richtwerte, die durchschnittlich gelten. Dennoch ist das zumindest ein Anhaltspunkt für Ihr persönliches Zeitmanagement auf Ihrer Baustelle. Ferner gelten die Durchschnittswerte für Personen, die mit den Arbeiten vertraut sind.

Praxis-Tipp:

Je nach persönlichem Geschick müssen Sie auf die für Facharbeiter geltenden Zeiten entsprechende Aufschläge einkalkulieren. Vergessen Sie nicht, dass jede Baustelle anders ist. Es gibt immer nicht vorhersehbare Ereignisse, die den normalen Ablauf verzögern können.

Checkliste: Zeitaufwand

Für diese Bauarbeiten sind erforderlich	durchschnittlich
Schnurgerüst erstellen	200–250 Minuten
Baugrube ausheben (mit schweren Geräten)	1–1,5 Tage
Abwasserleitungen verlegen (unter der Bodenplatte)	60 Minuten pro laufendem Meter
Bodenplatte einschalen	60 Minuten pro qm
Bodenplatte mit Stahlmatten bewehren	10–12 Stunden pro Tonne
Für die Erdung Bandstahl im Fundament verlegen. Hinweis: Diese Arbeit ist wichtig, weil Sie sonst eventuell Schwierigkeiten mit der Abnahme der Elektroanlage bekommen.	2–5 Minuten pro laufendem Meter
Betonieren der Bodenplatte (mindestens mit einem Profi)	5–10 Minuten pro cbm
Drainage verlegen	50 Minuten pro laufendem Meter
Bitumen spachteln zur Abdichtung der Kellerwände	60 Minuten pro qm
Mauern im Keller aus Porenbeton	180 Minuten pro cbm
Mauern im Keller aus Planziegeln	200 Minuten pro cbm
Konventionell errichtete Mauern im Keller	300 Minuten pro cbm
Mauern im Erd- und Obergeschoss aus Porenbeton	160 Minuten pro cbm

Zeiten richtig veranschlagen

noch: Checkliste: Zeitaufwand

Mauern Erd- und Obergeschoss aus Planziegeln	170 Minuten pro cbm
Konventionelle Mauern Erd- und Obergeschoss	290 Minuten pro cbm
Porenbeton bei den Giebelwänden	210 Minuten pro cbm
Planziegeln bei den Giebelwänden	230 Minuten pro cbm
Konventionell gemauerte Giebelwände	350 Minuten pro cbm
Ringanker aus Stahlbeton herstellen	60–70 Minuten pro laufendem Meter
Tragenden Fertigsturz erstellen	40–50 Minuten pro Stück
Nichttragenden Fertigsturz erstellen	30–40 Minuten pro Stück
Sturz mit Sturzschaale fertigen	90 Minuten pro laufendem Meter
Konventionellen Sturz fertigen	150 Minuten pro laufendem Meter
Rollladenkasten einbauen (tragend)	30–60 Minuten pro Stück
Rollladenkasten einbauen (nichttragend)	90 Minuten pro laufendem Meter
Treppe (einschalen, mit Stahl bewehren und betonieren)	90 Minuten pro Stufe
Treppe aus Blockstufen erstellen	30 Minuten pro Stufe
Fertigteildecke legen (mit mehreren Helfern)	5–10 Minuten pro qm
Beton auf eine Fertigteildecke aufbringen (mindestens mit einem Profi)	5–10 Minuten pro qm
Ortbetonfeld bei einer Fertigteildecke	200–250 Minuten pro qm
Schornstein (einzügig)	120 Minuten pro laufendem Meter
Schornstein (zweizügig)	180 Minuten pro laufendem Meter
Dachstuhl aus Holzbalken bauen lassen	5–10 Stunden

Was jeder Bauherr wissen muss

noch: Checkliste: Zeitaufwand

Giebelringanker einschalen (Bretter oder Steine)	20 Minuten pro laufendem Meter
Stahlbewehrung des Giebelringankers einschließlich betonieren	20 Minuten pro cbm
Regenrinnen (Montage)	60 Minuten pro laufendem Meter
Fallrohre für die Regenrinnen (Montage)	25 Minuten pro laufendem Meter
Holzverschalung von Traufe und Ortgang	60 Minuten pro qm
Eindeckung des Dachs mit Dachpfannen (einschließlich Dachlatten)	50 Minuten pro qm
Dachgauben (stark typabhängig)	10–40 Stunden pro Stück
Dachflächenfenster (Einbau)	25 Stunden pro Stück
Baustelle und Rohbau aufräumen	rund 100 Stunden
Einbau von Holzfenstern (einschließlich Metallanker)	60 Minuten pro Stück
Einbau von gedübelten Kunststofffenstern	90 Minuten pro Stück
Haustür (Einbau)	350 Minuten pro Stück
Montage der Rollläden (einschließlich Gurtkasten)	150 Minuten pro Stück
Montage von Fensterladen	60 Minuten pro Stück
Heizkessel und Brenner (Montage)	240 Minuten pro Stück
Armaturenblock (Montage)	30 Minuten pro Stück
Etagenverteiler an der Wand (Montage)	30 Minuten pro Stück
Heizkörper (Montage)	60 Minuten pro Stück
Fußbodenheizung legen	12 Minuten pro qm
Aufstellen und Anschluss des Öltanks	360 Minuten
Sanitärstation (Montage)	300 Minuten pro Stück
Steckdose oder Lichtschalter (Montage)	30 Minuten pro Stück

Zeiten richtig veranschlagen

noch: Checkliste: Zeitaufwand

Nebenarbeiten (Leerrohre ziehen, Kabel verlegen, Schlitze für Elektroleitungen stemmen)	250–300 Stunden
Innenputz	60 Minuten pro qm
Fensterbank mit Mörtel einbauen	50 Minuten pro Stück
Decke tapezieren einschließlich Anstrich	25 Minuten pro qm
Verkleidung der Decke mit Gipskarton	35 Minuten pro qm
Einbau von Profilbrettern (Holzdecke)	60 Minuten pro qm
Wärmedämmung des Dachs	35 Minuten pro qm
Wandfliesen verlegen einschließlich fugen	120 Minuten pro qm
Unterbau für Estrich	12 Minuten pro qm
Schwimmenden Estrich einbringen (Zement)	60 Minuten pro qm
Schwimmenden Trockenestrich	20 Minuten pro qm
Bodenfliesen verlegen	120 Minuten pro qm
Laminatboden verlegen	10 Minuten pro qm
Holzdielenboden mit Unterbau	180 Minuten pro qm
Metallzargen für Innentüren	60 Minuten pro Stück
Holzzargen für Innentüren	120 Minuten pro Stück
Montage Tür einschließlich Drückergarnitur	20 Minuten pro Stück
Wände tapezieren einschließlich Anstrich	20 Minuten pro qm
Bau aufräumen	ca. 100 Stunden
Außenputz mit zwei Lagen einschließlich der Vorbereitungsarbeiten	90 Minuten pro qm
Zementsockel	60 Minuten pro qm
Sockel aus Bruchsteinen	210 Minuten pro qm
Verblendmauerwerk	300 Minuten pro qm
Fassaden-Profilholz	120 Minuten pro qm
Vordach aus Holz	15–30 Stunden pro Stück
Vordach aus Fertigteilen (Montage)	240 Minuten pro Stück

Welche Eigenleistungen sind sinnvoll, welche riskant?

Prüfen Sie die einzelnen Faktoren, die für oder gegen eine Eigenleistung sprechen. Wägen Sie die einzelnen Merkmale bei einer Entscheidung gegeneinander ab.

Haben Sie anschließend den Mut, zu Ihrer Entscheidung zu stehen. Sie werden nicht vermeiden können, dass Besserwisser Ihre Entscheidung beanstanden werden. Wenn Sie aber alle Faktoren in die Waagschale werfen, werden Sie unterm Strich optimale Entscheidungen treffen.

Wichtig: Versuchen Sie, Ihr handwerkliches Geschick realistisch einzuschätzen. Denken Sie also genau darüber nach, welche Arbeiten Sie tatsächlich sauber und mit Erfolg ausführen können. Wenn Ihnen bestimmte Arbeiten nicht liegen, werden Sie unverhältnismäßig viel Zeit benötigen, um die Arbeiten ordnungsgemäß und sauber auszuführen.

Maschinen sparen Zeit und Kraft

Immer wenn körperlich anstrengende Arbeiten anstehen, sollten Sie Maschinen einsetzen. Das erscheint zum Teil nicht ganz billig. Dennoch: Es ist einfach unvernünftig, eine Baugrube mühsam per Handarbeit auszuheben. Bei Erdarbeiten brauchen Sie Maschinen. Das spart Zeit und Kraft. Beides brauchen Sie auf dem Bau an anderen Stellen.

Praxis-Tipp:

Die meisten Baumaschinen können Sie mieten. Wenn Sie einen Kran brauchen, reicht oft ein Kranwagen. Den bekommen Sie natürlich nur mit Fahrer. Das ist auch wichtig, damit die Lasten sicher und genau an den richtigen Platz kommen.

Nutzen Sie die „Knockout-Kriterien“ als Entscheidungshilfe

Das Leben ist meistens bunter als ein starres Schema. Natürlich hilft ein fester Betrag leicht bei der Entscheidung, ob sich die Einsparmöglichkeiten lohnen. Es gibt noch weitere Parameter bei der Entscheidung, die keineswegs so leicht in Zahlen zu fassen sind.

Bei der Dacheindeckung können Sie zwar beispielsweise 35 % Lohnkosten sparen. Aber das ist selbstverständlich nur möglich, wenn Sie dazu fachlich in der Lage sind. Nun ist es – gerade bei Dacharbeiten – durchaus häufig, dass Personen mit Höhenangst zu kämpfen haben. Wenn Sie bereits vor dem Beginn der Arbeiten wissen, dass Sie auf dem Dach keine einzige Dachpfanne werfen oder fangen könnten, dann lassen Sie die Finger davon. Denn die Gesundheit muss Ihnen immer mehr wert sein als eine noch so lukrative Einsparmöglichkeit durch Eigenleistungen.

Praxis-Tipp:

Beurteilen Sie den Sinn von Eigenleistungen auch nach Kriterien, die sich nicht in Euro und Cent ausdrücken lassen. Ob Ihnen eine Arbeit einfach zu gefährlich ist, können nur Sie selbst entscheiden. Überschätzen Sie sich nicht selbst!

Folgende Faktoren spielen bei der Entscheidung für oder gegen Eigenleistungen ebenfalls eine wichtige Rolle:

- Einsparmöglichkeit: Es bestehen sehr große Einsparmöglichkeiten, die sich in absoluten Beträgen niederschlagen.
- Zeitfresser: Die Arbeiten sind sehr zeitintensiv und als regelrechte Zeitfresser anzusehen.
- hohe Qualität: Bei diesen Arbeiten ist die Qualität sehr wichtig, so dass ohne die Unterstützung durch Fachleute folgenschwere Fehler kaum vermieden werden können.

Was jeder Bauherr wissen muss

- **Gefährlichkeit:** Die Arbeiten sind sehr gefährlich, weil sie beispielsweise in großer Höhe ausgeführt werden müssen, obwohl man nicht schwindelfrei ist.

Vergeben Sie Punkte. Lassen Sie sich bei Ihrer Entscheidung von Ihrem persönlichen Empfinden leiten. Nur Sie selbst können beantworten, ob Sie auf dem Dachfirst Ihres Hauses Angst haben.

Fremdleistungen in Anspruch nehmen

Der Bau eines Hauses in eigener Regie schließt nie aus, dennoch auf Fremdleistungen zurückzugreifen. Es ist schließlich auch Ihre eigene Leistung, wenn Sie die Entscheidung treffen, eine Arbeit nicht selbst auszuführen. Dafür gibt es gewichtige Gründe.

Gewährleistungsansprüche sicherstellen

Sobald Sie kostspielige Materialien in Ihre Immobilie einbauen, sollten Sie sich gründlich überlegen, ob Sie die Arbeiten selber ausführen. Wenn Sie beispielsweise in Ihrem Badezimmer eine große und wertvolle Marmorplatte einbauen wollen, sprechen gute Gründe dafür, diese Arbeit fremd zu vergeben.

Wenn Sie keine Routine mit der Verarbeitung solcher Platten haben, könnte ein Fehlgriff dazu führen, dass die Arbeit misslingt. Ist die Platte zudem auch unhandlich, könnte Sie beim Transport zerbrechen und dabei sogar bereits fertig gestellte Einbauten zerstören. Gelingt Ihnen die waagerechte Ausrichtung nicht oder treten Materialspannungen auf, könnte die Platte auch noch später brechen.

Weitere Beispiele wären kritische Bauteile eines Gebäudes. Hier ist an die Abdichtung des Gebäudes an schlecht zugänglichen Stellen zu denken. Wollen Sie sicher sein, dass Ihr Keller nicht wegen Grundwassers überflutet wird, beauftragen Sie einen Unternehmer mit einer dementsprechenden Abdichtung und verlangen Sie eine schriftliche Zusicherung, dass der Keller trocken bleibt.

Welche Eigenleistungen sind sinnvoll, welche riskant?

Alle Eventualitäten schalten Sie aus, wenn Sie derartige risikobehaftete Aufträge fremd vergeben. Stimmt etwas nicht, können Sie reklamieren. Geht beim Einbau etwas zu Bruch, haben Sie Anspruch auf Schadensersatz. Fazit: Sie sind auf der sicheren Seite.

Haftung für Baumängel schaffen

Bei Baumängeln kann es von Vorteil sein, wenn Sie einen Unternehmer in die Haftung nehmen können. Sofern Sie beispielsweise eine Grenzbebauung vornehmen, ist es wichtig, mit Ihrem Bau nicht über die Grundstücksgrenze zu ragen. Lassen Sie die Mauer von einem Unternehmer setzen. Fotografieren Sie so viel Sie können auf Ihrer Baustelle. So schaffen Sie automatisch eine klare Beweislage für spätere Unsicherheiten.

Praxis-Tipp:

Die Entscheidung, welche Arbeiten für Sie risikobehaftet sind, können Sie nur selbst treffen. Davon hängt es ab, ob und welche Tätigkeiten Sie fremd vergeben.

Legen Sie unbedingt ein Baustellenprotokoll an. Darin vermerken Sie täglich alle Arbeiten, die auf der Baustelle ausgeführt worden sind. Notieren Sie scheinbar Belangloses. Halten Sie fest, in welcher Zeit die einzelnen Personen auf der Baustelle gearbeitet haben.

Praxis-Tipp:

Das Baustellenprotokoll kann Ihnen bei späteren Streitigkeiten eine wertvolle Grundlage für die Beweisführung sein. Hindern Sie Ihren Architekten nicht daran, den Baufortschritt ebenfalls zu protokollieren. Dadurch verbessert sich für Sie nur die Beweislage.

Was jeder Bauherr wissen muss

Wichtig: Gerichtsprozesse sind beim Bau eines Gebäudes nichts Ungewöhnliches. Streitigkeiten und Meinungsverschiedenheiten treten besonders häufig auf dem Bau auf. Dabei ist eins klar: Im Zweifel müssen Sie immer beweisen, wer Fehler gemacht hat. Das gelingt Ihnen am besten mit vielen Fotos und mit einem gewissenhaften Baustellenprotokoll.

Die Finanzierung muss stimmen: Gesamtbaukosten berechnen

Kosten können Sie auch sparen, wenn Sie sich selbst um die Finanzierung kümmern. Das geht zwar nicht uneingeschränkt. Aber es ist immer hilfreich, wenn Sie eine umfassende und lückenlose Auflistung der entstehenden Kosten bei der Bank vorlegen können.

Das spricht von vornherein für Sie. Und für Ihre Zuverlässigkeit. Gerade wenn Sie viel Eigenleistungen einbringen wollen, müssen Sie der Bank klarmachen, dass Sie den Hausbau in Eigenleistung auf jeden Fall auch erfolgreich durchziehen werden.

Ermitteln Sie die voraussichtlich insgesamt entstehenden Kosten mit der nachstehenden Übersicht.

Checkliste: Kosten in EUR	
Kaufpreis für das unbebaute Grundstück	
Maklergebühren	
Grunderwerbsteuer, 3,5 % des Kaufpreises für den Grund und Boden	
Notarkosten	
Grundbuchgebühren	
Kosten der Vermessung	
Rodung von Bäumen und Sträuchern	
Abbruch von vorhandenen Bauwerken	
Wiederherstellung der Grenze	
Summe der Grundstückskosten und -nebenkosten	

Die Finanzierung muss stimmen: Gesamtbaukosten berechnen

noch: Checkliste: Kosten in EUR

Straßenkosten	
Kanalisation	
Wasserversorgung	
Stromversorgung	
Gasversorgung	
Fernwärmeversorgung	
Summe der Erschließungskosten	
Wasser	
Gebäude	
Garage	
Tiefgarage	
Stellplatz	
Summe der Baukosten	
Einfriedung	
Bepflanzung	
Spielplatz	
Sonstiges	
Summe der Außenanlagen	
Honorar für den Architekten	
Honorare für Ingenieure	
Gebühren für Genehmigungen	
Gebühren für Abnahmen	
Richtfest	
Einbaumöbel	
Versicherungen	
Finanzierungskosten	
Sonstige Kosten	
Summe der Nebenkosten	
Kosten insgesamt	

Praxis-Tipp:

Wenn die Finanzierung knapp ist, sollten Sie das Gespräch mit der Bank besonders gründlich vorbereiten. Dort sitzen manchmal vollendete Bürokraten, die sehr an verstaubte Amtsstuben erinnern. Bringen Sie Ihre Kreditunterlagen in eine einwandfreie äußere Form. Präsentieren Sie Ihre Unterlagen in einer separaten Mappe.

Details, auf die der erfolgreiche Bauherr achtet

3

Planen Sie im Detail 38

Wählen Sie die richtige Bauart 39

Sorgen Sie für optimale Sicherheit
am Bau 47

Planen Sie im Detail

Erfolgreiche Baustellen sind keine Glückssache, sondern planbar. Dazu gehören neben den eigentlichen Bauarbeiten kleine Details, die viel zu viele Bauherren sträflich vernachlässigen. Kümmern Sie sich um die Kleinigkeiten. Der nachhaltige Erfolg hängt davon ab.

Beispiel:

Sie haben ein Haus in Eigenleistung gebaut und das Gefühl, sich so richtig „krumm gelegt“ zu haben. Sie sitzen zum ersten Mal auf der Terrasse und stellen fest: Sie sitzen im Schatten. Denn mit Süd-West-Lage hat Ihr Grundstück nichts zu tun. Wenn Sie auf die Lage Wert legen, hätten Sie daran schon bei der Planung denken müssen. Beim ersten Kaffee auf der Terrasse ist es längst zu spät. Bleibt nur zu hoffen, dass Ihnen von der sonnigen Nachbarterrasse nicht der nette Kollege aus dem Büro herüberwinkt ...

Das zeigt, Sie müssen einfach alles durchdenken. Es genügt nicht, wenn Sie nur den Einzugsstermin festlegen. Was Sie alles durchdacht haben, können Sie oft auch delegieren. Sie müssen nicht alles selbst in die Hand nehmen. Durch Ihren Kopf müssen Sie aber alles gehen lassen. Dazu gehört insbesondere, dass Sie sich in das spätere Haus hineinversetzen und prüfen, ob Sie sich dort tatsächlich wohl fühlen.

Planen Sie deshalb den Grundriss, die Ausrichtung des Hauses nach Himmelsrichtungen, die Lage der Garage, die Größe des Vorgartens, den Zuschnitt des gesamten Grundstücks und alle Details, die Ihnen persönlich wichtig sind. So unterscheiden Sie sich gravierend von allen Bauherren, die ihr Haus „von der Stange“ kaufen. Denn bei dieser Variante braucht der Bauherr keine Vorstellungskraft. Er kann sich ja das Musterhaus vorher ansehen.

Praxis-Tipp:

Übrigens: Besichtigen Sie so viele Häuser, wie Sie nur können. Lassen Sie sich dort auch beraten. Selbst dann, wenn Sie es nicht mehr hören können, weil jeder Verkäufer scheinbar dasselbe erzählt. Mancher Verkäufer kann Ihnen doch noch einen Aspekt nennen, der für Sie neu ist. Sie werden relativ schnell feststellen, dass Sie die für Sie wichtigen Entscheidungskriterien herausfiltern können.

Wichtig: Als Bauherr wollen Sie sich mit dem Ergebnis Ihrer Arbeit identifizieren. Es wird „Ihr“ Haus sein. Halten Sie deshalb die Augen offen, um alle Fallen zu vermeiden.

Wählen Sie die richtige Bauart

Für Sie muss nicht immer die „Stein-auf-Stein“-Methode die richtige Alternative sein. Zwar verbindet der Bauherr in eigener Regie genau diese Bauart mit der einzigen Möglichkeit, um Eigenleistungen einzubringen. Das ist allerdings ein Irrtum.

Es gibt weitere Möglichkeiten, bei der Sie Ihre Fähigkeiten und Ihr Geschick, Eigenleistungen in das Haus einzubringen, genauso gut nutzen können.

Bauen Sie ein schlüsselfertiges Haus

Sofern Sie die Entscheidung treffen, ein schlüsselfertiges Haus „zu kaufen“, sind die Möglichkeiten für umfangreiche Eigenleistungen im Normalfall von vornherein begrenzt. Genau dies kann jedoch Ihren Vorstellungen am meisten entsprechen, wenn Sie nicht zu viel Zeit auf der Baustelle verbringen wollen. Anders sieht es aus, wenn Sie ein schlüsselfertiges Haus bauen wollen. Hier entscheiden Sie in eigener Regie, wer wann welche Arbeiten erbringt.

Praxis-Tipp:

Achten Sie jedoch immer darauf, dass alle Arbeiten mit der nötigen Sorgfalt ausgeführt werden. Informieren Sie sich insbesondere bei Ihrem Architekten, wie die verschiedenen Arbeiten ausgeführt werden müssen, damit Sie auch alle gesetzlichen oder behördlichen Vorschriften erfüllen. Es wäre einfach fatal, wenn Sie zum Schluss die erforderlichen Abnahmen nicht bekommen, nur weil zwingende Vorschriften bei der Ausführung nicht beachtet worden sind.

Beim schlüsselfertigen Haus können Sie grundsätzlich folgende Alternativen wählen:

- Sie schließen einen Vertrag mit einem Bauträger oder mit einem Bauunternehmer über ein schlüsselfertiges Haus ab. Dabei wollen Sie nur einzelne Arbeiten in Eigenleistung erstellen.
- Sie bauen vollständig in eigener Regie. Hier müssen Sie entweder alles selber machen oder – und das ist wahrscheinlicher – alle Unternehmer selbst verpflichten, soweit Sie nicht den Architekten als Bauleiter beauftragt haben.

So prüfen Sie die Einsparungen beim Kauf

Bei einer Entscheidung für das schlüsselfertige Haus mit einem Bauträger können Sie die Einspareffekte leicht prüfen. Es reicht völlig aus, wenn Sie dem Bauträger die Frage stellen, um welchen Betrag sich der Kaufpreis bei Eigenleistungen mindert. Hier erkennen Sie recht schnell, ob sich Ihre Vorstellungen mit dem gewählten Unternehmer realisieren lassen. Das hängt im Grunde von der Kalkulation des Bauträgers ab.

Kalkuliert ein Bauträger damit, an Ihnen so viel wie nur eben möglich zu verdienen, wird er den Kaufpreis nur wenig nach unten korrigie-

ren. In diesen Fällen wird der Unternehmer in den Verhandlungen auch meistens versuchen, relativ unverbindlich zu sein. Auf den ersten Blick scheint das verständlich. Denn der Umfang der Einsparungen hängt ja wirklich davon ab, wie viel Sie selbst machen werden.

Lassen Sie sich dennoch nicht mit Unverbindlichkeiten abspeisen. Verlangen Sie konkrete Aussagen. Das schnellste Rechenexempel erhalten Sie mit dem „Innentüren-Test“.

Beispiel:

Sagen Sie dem Bauträger, dass Sie günstig Innentüren beschaffen können und Sie alle Innentüren einschließlich der Türzargen selbst einbauen wollen. Fragen Sie ihn, um welchen Betrag sich der Kaufpreis konkret reduziert, wenn Sie diese Eigenleistung erbringen.

Bietet der Bauträger Ihnen bei beispielsweise zehn Innentüren einen Nachlass von 1 500 EUR an, vergessen Sie ihn. Sagen Sie ihm das auch ganz klipp und klar. Reagiert er zugeknöpft, suchen Sie sich einen anderen Bauunternehmer. Denn dieser Bauträger will Sie zwar arbeiten lassen. Verdienen will er aber dennoch an Ihnen.

Grund: Für 1 500 EUR müssen Sie nicht nur Türen und Zargen kaufen. Auch die Beschläge kosten Geld. Denken Sie daran, dass Sie die Drückergarnituren jeden Tag in der Hand haben werden. Stimmt die Qualität nicht, werden Sie jeden Tag das Gefühl haben, in einem Billig-Haus zu sitzen. Für 150 EUR pro Tür werden Sie kaum etwas Geeignetes finden. Allenfalls einfachste Qualitäten.

Folge: Wenn Sie hier Eigenleistungen erbringen, ist das Ihr reines Hobby. Einsparungen erwirtschaften Sie nicht.

Es gibt auch andere Unternehmer. Während der Bauträger sich häufig auf Häuser „von der Stange“ spezialisiert hat und dadurch auf

Details, auf die der erfolgreiche Bauherr achtet

keinen Gewinnteil verzichten will, können andere Unternehmer für Sie günstiger kalkulieren.

Richtet ein Unternehmer beispielsweise seine Kalkulation in erster Linie an der Rohbauerstellung aus, hat er normalerweise genügend Spielräume, um den Preis in angemessenem Umfang herabzusetzen.

Praxis-Tipp:

Bleiben Sie bei der Entscheidung objektiv. Vergleichen Sie immer Gleiches mit Gleichem. Rechnen Sie Ihre Entscheidungen nie schön. Dazu gehört, dass Sie sich immer erkundigen, mit welchen Qualitäten die Bauunternehmer kalkulieren. Denn eine hochwertige Tür mit sehr guten Beschlägen bekommen Sie keinesfalls für 150 EUR.

Vergleichen Sie die Qualitäten bei allen Werkstoffen, die anschließend sichtbar bleiben. Dazu gehören insbesondere:

- Armaturen
- Außentüren
- Badezimmerseinbauten
- Bodenfliesen
- Deckenverkleidungen
- Fenster
- Haustechnik
- Innentüren
- Klinkersteine
- Treppenbeläge
- Treppenkonstruktionen
- Wandfliesen
- Wandverkleidungen

Praxis-Tipp:

Prahlt der Bauträger mit eventuell verwendeten Markenartikeln, fragen Sie anschließend im Fachhandel nach den Preisen. Prüfen Sie nach, ob der Bauträger den Kaufpreis in hinreichendem Umfang reduziert.

Wichtig: Obwohl es im Grunde überraschend ist, wird in der Praxis dennoch der Preis häufig nur um die reinen Materialkosten gesenkt. Auf dieser Basis wären Ihre Eigenleistungen nichts wert.

Praxis-Tipp:

Achten Sie darauf, dass Sie möglichst nicht auch das unbebaute Grundstück von dem Bauträger kaufen. Grund: In diesem Fall müssten Sie die Grunderwerbsteuer von 3,5 % nicht nur vom nackten Grund und Boden zahlen. Das Finanzamt würde den bei der Grunderwerbsteuer geltenden Steuersatz auf den Gesamtkaufpreis beziehen. Sie müssten also auch für das Haus Grunderwerbsteuer zahlen, obwohl es noch gar nicht existiert.

Einsparungen beim Bauen in eigener Regie

Anders als beim Bauen mit einem Bauträger können die Einspareffekte beim Bauen in eigener Regie nicht genau beziffert werden. Dennoch ist eins klar: Sie sparen effektive Lohnkosten. Diese entfallen auf Ihre Eigenleistungen.

Letztlich werden Sie sich beim Bauen in eigener Regie nur um eine Zahl kümmern: Wie hoch werden die Baukosten insgesamt. Dazu gehören neben den reinen Materialkosten auch die Kosten, die Sie für Fremdleistungen ausgeben müssen.

Bleiben Sie bei jeder einzelnen Arbeit nüchtern. Entscheiden Sie sich für oder gegen die Eigenleistung ganz wesentlich nach dem Einspareffekt. Wenn Sie schon nichts sparen können, brauchen Sie die

Details, auf die der erfolgreiche Bauherr achtet

Arbeit auch nicht selbst zu machen. Berücksichtigen Sie immer alle Faktoren. Prüfen Sie auch den Zeitfaktor sowie die Fragen, wie gefährlich die Arbeiten sind und ob Sie die erforderliche Qualität gewährleisten können.

Praxis-Tipp:

Sie sparen bei allen Bauleistungen besonders viel, wenn die jeweiligen Lohnkosten hoch sind. Denn der Wert der Eigenleistung entspricht dem Lohnanteil der Bauleistung.

Besonderheiten beim „Ausbauhaus“

Beim Thema „Ausbauhaus“ könnte man schier verzweifeln. Grund: Die Möglichkeiten und Varianten sind so vielfältig, dass es fast aussichtslos erscheint, Vergleiche zu ziehen. Und dennoch sind Vergleiche möglich.

Die Ursache für die großen Unterschiede liegt in dem Begriff „Ausbauhaus“. Darunter versteht jeder Unternehmer etwas anderes. Manchmal dürfen Sie beim Ausbauhaus gerade noch selbst tapezieren. In anderen Fällen müssen Sie Wände selbst hochziehen und Leitungen selbst verlegen. Je nach Geschmack kann jeder Bauherr das Passende finden.

Praxis-Tipp:

Fragen Sie immer konkret nach, was unter „Ausbauhaus“ zu verstehen ist. Sie kommen nicht daran vorbei, wenigstens einmal in konzentrierter Ruhe die Ausbaubeschreibung des Anbieters zu lesen. Relativ schnell werden Sie die für Sie uninteressanten Tapezier-Häuser zielsicher aussortieren.

Wichtig: Je größer die Möglichkeit ist, umfangreiche Eigenleistungen zu erbringen, desto preiswerter muss das Ausbauhaus werden.

Denn der Lohnanteil sinkt in diesen Fällen erheblich. Genau hier liegt Ihr Vorteil bei Eigenleistungen.

Vorteile bei Ausbauhäusern nutzen

Wenn Sie unsicher sind, ob ein „Stein-auf-Stein“-Haus für Sie die richtige Entscheidung ist, sollten Sie sich intensiv mit Ausbauhäusern beschäftigen. Denn es gibt eine Reihe von Vorteilen, die Sie keineswegs übersehen sollten.

Praxis-Tipp:

Das gilt grundsätzlich auch für Fertighäuser, die als Ausbauhaus angeboten werden. Allerdings müssen Sie hier schon etwas genauer und länger suchen, bis Sie das Passende gefunden haben. Das liegt nicht an den Grundrissen. Die sind teilweise so ideenreich, dass sich mancher Standard-Architekt hier noch viel abgucken könnte. Das Problem liegt in dem Umfang des Fertigstellungsgrads. Nur wenige Fertighaushersteller lassen noch genügend Arbeit für Sie über. Aber nur dann lohnt sich das Ausbau-Fertighaus für Sie.

Prüfen Sie anhand der nachstehenden Liste, ob ein Ausbauhaus für Ihr Konzept vorteilhaft ist:

- Ein Ausbauhaus hat bei der Übergabe regelmäßig eine fertige Außenhülle.
- Das Ausbauhaus verfügt bereits über ein vollständig gedecktes Dach.
- Die Bauzeit ist kurz.
- Die Haustür ist bereits eingebaut.
- In das Ausbauhaus sind bereits die Fenster eingebaut.
- Kalkulieren Sie mit einem festen Endpreis, den Sie lediglich um die jeweiligen Ausbaupakete erhöhen müssen.

Details, auf die der erfolgreiche Bauherr achtet

Vergleichen Sie die Preise

Um alle Alternativen richtig einzuschätzen und zu beurteilen, brauchen Sie möglichst viele Informationen. Die erhalten Sie von den jeweiligen Anbietern. Wer hier keine klaren Auskünfte gibt und mit den erforderlichen Unterlagen nicht herausrückt, hat schon einen kleinen Malus. Ohne Zahlen können Sie nicht vergleichen.

Nutzen Sie folgende Anhaltspunkte, um einen erfolgreichen Preisvergleich anzustellen:

Checkliste: Ausbauhaus		
Der Preis des Ausbauhauses umfasst auch ...	ja	nein
Ausbaupakete	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
begleitende regelmäßige Treffen mit dem Bauleiter auf der Baustelle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
behördlich vorgeschriebene Abnahmeerklärung für die Elektro-, Gas- und Wasserinstallation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gebühren und Kosten der Einmessung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Handbuch mit Erklärungen über den Ausbau in eigener Regie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hotline für alle Fragen, die auch am Wochenende erreichbar ist	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Koordination der einzelnen Bauphasen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kosten der Gesamtplanung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kosten des Bauantrags	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Protokoll der Schlussabnahme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servicegespräche mit einem Bauleiter oder Fachmann, der Selbstbauarbeiten konkret erläutert	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Übernahme von Gewährleistungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Versicherungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sorgen Sie für optimale Sicherheit am Bau

Zur optimalen Sicherheit gehören einerseits Versicherungen – aber nicht nur: Die Unfallverhütung ist im Grunde genauso wichtig oder sogar noch wichtiger. Denn Versicherungen können nur eingetretene Schäden finanziell mildern oder beseitigen. Auf der Baustelle könnten die Arbeiter aber auch dauerhafte körperliche Schäden davontragen, die nicht einfach durch eine Versicherung rückgängig gemacht werden können.

Unfallverhütung

Unfallverhütung sollte deshalb für Sie selbstverständlich sein. Achten Sie dennoch darauf, dass auf Ihrem Bau niemand ohne Sicherheitsschuhe oder ohne Helm herumläuft. Schreiben Sie Sicherheit am Bau groß.

Praxis-Tipp:

Vergessen Sie nicht: Im Zweifel sind Sie auf der Baustelle für alles verantwortlich. Deshalb ist es wichtig, möglichst viele Personen mit in die Verantwortung zu nehmen. Das kann insbesondere der Bauleiter oder der Architekt sein. Natürlich müssen Sie auch selbst den Anweisungen des Verantwortlichen folgen.

Bauwesenversicherung

Überlegen Sie sich, ob eine Bauwesenversicherung für Sie sinnvoll ist. Mit der Versicherung werden Schäden abgedeckt, die am bereits errichteten Bauwerk auftreten. Außerdem ist das bereits montierte Inventar vor Diebstahl, Sturm und Hochwasser während der Bauphase versichert.

Wenn Schäden am Bauwerk auftreten, haben Sie entweder schlecht gebaut und können sich das nur selbst vorwerfen. Oder der Architekt bzw. der Bauleiter hat nicht aufgepasst. Dann haben Sie jemanden,

Details, auf die der erfolgreiche Bauherr achtet

der den Schaden zu bezahlen hat. Sofern Sie für ein Gewerk einen Unternehmer beauftragt haben, muss dieser dafür geradestehen.

Da ansonsten nur das bereits montierte Inventar während der Bauphase versichert ist, wird die Versicherung allenfalls in seltenen Fällen zahlen müssen.

Klar – auf manchen Baustellen wird alles gestohlen, was nicht niet- und nagelfest ist. Steine, Sand, Zement, schwere Baumaschinen und weitere Baumaterialien und Werkzeuge können Sie auf einer Baustelle immer nur sehr unzureichend vor Diebstahl sichern. Sobald Sie etwas eingebaut haben, sollten Sie deshalb auch dafür sorgen, dass Ihr Haus mit einer Bautür gesichert ist. Das hilft in den meisten Fällen mehr als jede Versicherung.

Wichtig: Überlegen Sie genau, ob sich die Prämie für die Versicherung lohnt. Erkundigen Sie sich auf jeden Fall bei verschiedenen Versicherungsgesellschaften nach den Prämien.

Praxis-Tipp:

Fragen Sie Ihren Kreditgeber, ob er neben einer Feuerversicherung auch verlangt, dass bereits der Rohbau versichert ist. Zwar brennen Rohbauten relativ selten. Dennoch ist dies keineswegs ausgeschlossen. Prüfen Sie deshalb, ob Ihre Feuerversicherung die Rohbau-Zusatzversicherung als kostenlose Vorschaltversicherung anbietet.

Bauherrenhaftpflichtversicherung

Denken Sie auch an eine Bauherrenhaftpflichtversicherung. Wenn Dritten Schäden entstehen, die mit Ihren Bauarbeiten oder Ihrer Baustelle zusammenhängen, übernimmt das nicht die normale private Haftpflichtversicherung. Hier brauchen Sie eine Sondersicherung. Damit wären beispielsweise Dachziegel versichert, die auf ein abgestelltes Fahrzeug fallen. Auch der Sturz eines Passanten in Ihre – ordnungsgemäß gesicherte – Baugrube wäre versichert.

Die normale Haftpflichtversicherung deckt im Normalfall erst die Schäden ab, die jemandem aufgrund des fertig gestellten Einfamilienhauses entstehen. Fallen beispielsweise Dachziegel von Ihrem fertig gestellten Einfamilienhaus auf ein abgestelltes Fahrzeug, wird der Schaden von der privaten Haftpflichtversicherung übernommen. Erkundigen Sie sich im konkreten Einzelfall vorher bei Ihrer Versicherung.

Rechtsschutzversicherung

Lesen Sie das Kleingedruckte der Bedingungen Ihrer Rechtsschutzversicherung. Im Zweifel sind Streitigkeiten beim Bau einer Immobilie ausgeschlossen. Grund: Es gibt sehr viel Streit beim Bau einer Immobilie. Das ist verständlich. Es geht schnell um sehr viel Geld.

Gerade deshalb ist ein Rechtsschutz sinnvoll. Achten Sie darauf, dass Ihre Versicherung auch Streitigkeiten übernimmt, die mit dem Hausbau zusammenhängen. Ob sich die Versicherung lohnt, hängt dann letztlich nur noch von der Höhe der Beiträge ab.

Versicherungen für Ihre Helfer am Bau

Ihre Helfer sollten unbedingt versichert sein. Erkundigen Sie sich bei den örtlich zuständigen Unfallversicherungsträgern oder Berufsgenossenschaften, welche Beiträge Sie zahlen müssen, um Unfallgefahren abzudecken. Niemand rechnet mit einem Unfall. Tritt er jedoch ein, ist es nur gut, wenn zum eigentlichen Schaden nicht auch noch das finanzielle Unglück dazukommt. Insbesondere Personenschäden können Sie regelmäßig nicht mit Kleingeld bezahlen.

Praxis-Tipp:

Seien Sie bezüglich der Absicherung Ihrer Helfer auf dem Bau sorgfältig. Kommt es zum Schadensfall, würde niemand dafür Verständnis aufbringen wollen, wenn Sie an Versicherungsbeiträgen gespart hätten.

Sichern Sie die notwendigen Unterschriften

Ohne „Abnahme“ läuft bei vielen Bauarbeiten nichts. Das ist verständlich. Denn Sie wollen absolut sicher sein, dass Ihre Elektroinstallation professionell ist und niemand einen Stromschlag bekommt. Sollte dennoch aufgrund eines Fehlers etwas passieren, müssen Sie sicher sein, dass Sie einen Verantwortlichen haben.

Wer kein Elektrofachmann ist, kann und darf die Verantwortung nicht übernehmen. Als Nichtfachmann dürfen Sie unter Anleitung zwar Kabel verlegen, Schlitze stemmen, Löcher für Steckdosen und Schalter bohren, Unterputzdosen einsetzen – aber dann hört die Eigenleistung bei der Elektroinstallation schon langsam auf. Würden Sie auch die Isolation der Kabel entfernen, um den Anschluss an die Steckdosen vorzubereiten, müssten Sie schon etwas mehr wissen. Würden Sie die Stromader verletzen und dadurch den Querschnitt des Kupferstrangs verkleinern, würde sich das bereits ungünstig auf Ihre Elektroinstallation auswirken.

Das heißt: Die Elektroinstallation muss förmlich von einem Fachmann abgenommen werden. Das wird in der Praxis regelmäßig ein örtlich zugelassener Elektromeister sein. Auch wenn die Abschaffung des Meisterzwangs für verschiedene Berufe diskutiert wird, gilt dies nicht für den Elektromeister. Grund: Die Gefahrenquellen sind einfach zu groß.

Vergleichbares gilt auch für die Heizungsinstallation. Es darf einfach nicht passieren, dass Gas austritt und ein schlimmes Unglück eintritt. Deshalb ist es auch hier unverzichtbar, wenn Sie einen Verantwortlichen in die Haftung nehmen.

Praxis-Tipp:

Schummeln Sie nicht, wenn Behörden eine förmliche Abnahme durch einen zugelassenen Meisterbetrieb verlangen. Nur so können Sie im hoffentlich nie eintretenden Unglücksfall Ihren Kopf aus der Schlinge ziehen. Sparen Sie deshalb nicht am falschen Ende.

Konstruieren Sie Ihr individuelles Haus

4

Typische Fehlerquellen ausschließen . . . 52

Planen Sie den Grundriss
nach Ihren Gewohnheiten 52

Die alte Frage: Mit oder ohne Keller? . . 56

Der Weg zum richtigen Grundstück 59

Typische Fehlerquellen ausschließen

Wenn Sie Ihr Haus sehen, müssen Sie wissen: Das ist „mein Haus“. Wenn Sie schon in eigener Regie bauen, sollte das Ergebnis ganz Ihrem Leben entsprechen. Mit dem Haus müssen Sie sich identifizieren können – ein Leben lang.

Die Baustelle durchläuft auf dem Weg zum eigenen Haus viele und sehr unterschiedliche Phasen. Für das Ergebnis aller Arbeiten sind immer Sie verantwortlich. Deshalb reicht es keinesfalls, sich erst dann um den Bau zu kümmern, wenn jemand den Knopf des Betonmischers drücken muss. Fehlt bis zu diesem Zeitpunkt eine Gesamtplanung, sind meistens schon alle Fehler vorprogrammiert.

Praxis-Tipp:

Durchdenken Sie alle Bauphasen möglichst konkret. Nur so sind Sie vor Überraschungen sicher.

Überlegen Sie genau, bei welchen Arbeiten Sie selbst mit anpacken können. Prüfen Sie auch, ob Sie Ihre Fähigkeiten auch in Bereichen einbringen können, die mit der klassischen Eigenleistung in Form von Muskelkraft überhaupt nichts zu tun haben. Machen Sie sich deshalb frühzeitig mit den einzelnen Bauphasen vertraut.

Planen Sie den Grundriss nach Ihren Gewohnheiten

Auf Ihr Leben ist ein Haus erst dann zugeschnitten, wenn Sie es nach dem Generationenprinzip bauen. Das bedeutet, Sie müssen nicht nur die momentanen Wünsche realisieren. Sie müssen sich auch darüber Gedanken machen, wie Ihre Familie in zehn, 20 und 30 Jahren aussieht. Jede Lebensphase hat eigene Bedürfnisse.

Kleine Kinder brauchen genügend Bewegungsflächen. Schulkinder und Jugendliche brauchen ihren eigenen Raum. Später werden Ihre

Planen Sie den Grundriss nach Ihren Gewohnheiten

Kinder vielleicht länger bei Ihnen wohnen bleiben, als Sie erwarten. Eventuell wären Sie dann sogar an einer zweiten kleinen, separaten Wohneinheit interessiert.

Haben Sie sich erst einmal 40 Jahre lang an Ihre Immobilie gewöhnt, wollen Sie das Haus kaum noch verlassen. Dazu muss es aber auch im Alter noch bewohnbar sein. Was helfen versetzte Wohnebenen, wenn Sie mit 80 Jahren genau wegen dieser modischen Bauform nicht mehr ohne Anstrengungen das Wohnzimmer betreten können. Was helfen Ihnen riesengroße Kinderzimmer, die irgendwann völlig leer und isoliert im Gebäude stehen.

Praxis-Tipp:

Überlegen Sie sich deshalb, wie Sie die Grundrissplanung optimieren können, um in späteren Jahren trotz veränderter Ansprüche durch leichte bauliche Veränderungen immer noch ein optimales Haus zu haben.

Wichtig: Überlegen Sie immer auch, aus welcher Himmelsrichtung Sie das Haus betreten. Denn der ganze Grundriss bekommt durch das Sonnenlicht erst seinen Pfiff. Wohnzimmer und Terrasse müssen nach der Himmelsrichtung und Ihren Bedürfnissen ausgerichtet sein. Wenn Sie die Sonne meiden, müssen Sie anders entscheiden als ein Sonnenanbeter.

Sie können sich gar nicht zu viele Gedanken machen. Es ist keineswegs übertrieben, wenn Sie schon vor dem ersten Spatenstich an tausend Dinge denken. Denn nach dem ersten Spatenstich gibt es kaum noch Zeit für gründlich überlegte Entscheidungen. Dann müssen Sie handeln.

Ermitteln Sie Ihren Raumbedarf

Setzen Sie sich mit Ihrer Familie zusammen und überlegen Sie, welchen Raumbedarf jedes einzelne Familienmitglied idealerweise hat.

Konstruieren Sie Ihr individuelles Haus

Anschließend werden Sie häufig feststellen, dass die Wunschvorstellungen an die finanziellen Möglichkeiten angepasst werden müssen. Dennoch lassen sich durch eine Abstimmung aller Wünsche manche Ziele koordinieren.

Das sollten Sie auf jeden Fall beachten:

- Jedes Kind braucht ein eigenes Zimmer. Bemessen Sie die Kinderzimmer auf keinen Fall zu klein. Lassen Sie lieber das Schlafzimmer kleiner ausfallen. Sind die Kinder erst aus dem Haus, können Sie Kinder- und Schlafzimmer verbinden. Auf diese Weise realisieren Sie mehrere Ziele.
- Planen Sie einen separaten Arbeitsraum ein.
- Brauchen Sie wirklich einen richtigen Werkkeller? Reicht vielleicht auch ein Arbeitsplatz in der Garage?
- Wollen Sie unbedingt sofort eine Sauna einbauen? Oder können Sie das zu einem späteren und finanziell günstigeren Zeitpunkt realisieren? Falls Sie die Sauna später einbauen, sollten Sie unbedingt bereits jetzt alle Elektroleitungen legen und eine ausreichende Wasserversorgung verlegen. Falls Sie in Wirklichkeit noch nie in einer Sauna waren, sollten Sie sich die ganze Sache noch viel gründlicher überlegen. Denn in diesem Fall könnten Sie Opfer eines reinen Prestigedenkens werden.
- Wie wichtig ist Ihnen ein Hauswirtschaftsraum? Dort könnten Sie Waschmaschine, Wäschetrockner sowie Bügelbrett unterbringen.
- Haben Sie schon einmal von einem Partyraum geträumt? Dann denken Sie auch an das angrenzende Gäste-WC.

Optimaler Grundriss

Ihr Haus soll alle Wohnbedürfnisse abdecken. Deshalb ist es einerseits wichtig, den Wohnbedarf zu ermitteln. Andererseits ist aber auch der Grundriss ganz entscheidend dafür verantwortlich, dass Sie sich in dem Haus dauerhaft wohl fühlen. Hier sollten Sie viele Überlegungen anstellen.

Praxis-Tipp:

Auf den ersten Blick hat der Grundriss zwar nichts mit Eigenleistungen zu tun. Diese Ansicht ist aber falsch. Denn gerade der Bauherr in eigener Regie muss sich in besonderem Maße mit seinem Haus identifizieren können. Er kann anschließend nichts auf andere schieben. Er wird immer für seine Fehler verantwortlich gemacht.

Versuchen Sie, den ermittelten Wohnbedarf mit einem optimalen Grundriss zu verwirklichen. Erfinden Sie aber nicht das Rad neu. Befassen Sie sich zunächst mit den typischen Grundrissen: Oft helfen die grundsätzlichen Ideen schon viel weiter. Blättern Sie die Prospekte von Fertighausherstellern durch.

Wenn Sie sich mit dem PC auskennen, können Sie sich auch Raumplanprogramme besorgen. Damit können Sie Ihrem Vorstellungsvermögen besonders schnell auf die Sprünge helfen.

Praxis-Tipp:

Vergessen Sie nicht, dass im Grunde der Architekt den Entwurf für Ihren Grundriss machen muss. Dennoch ist es oft effektiver, wenn Sie konkrete eigene Vorstellungen haben und erklären können.

Die alte Frage: Mit oder ohne Keller?

Die Frage, ob der Keller sinnvoll ist oder nicht, können Sie letztlich nur ganz allein entscheiden. Leicht fällt die Antwort, wenn Sie ein Grundstück in einem Gebiet haben, in dem eine sehr starke Gefährdung durch Grundwasser besteht. Bauen Sie hier keinen Keller. Besonders dann nicht, wenn zu befürchten ist, dass ein in der Nähe betriebener Tagebau eingestellt wird und deshalb die Pumpen abgestellt werden. Das kann den Grundwasserspiegel dramatisch in die Höhe treiben. Hier bauen Sie besser überhaupt nicht.

Kniffliger wird die Antwort, wenn Sie sich gegen Grundwasser mit einer absolut dichten Wanne schützen können. Absolute Garantie gegen das Eindringen von Wasser gibt es wohl so gut wie nicht. Wenn Wasser eindringt, steht es erst einmal bei Ihnen im Keller. Wie und von wem der Schaden behoben wird, kann in langwierigen Prozessen die Gerichte beschäftigen.

Praxis-Tipp:

Wenn eine Gefährdung durch Grundwasser besteht, lassen Sie den Keller durch einen Unternehmer bauen. Grund: Sie brauchen eine Gewährleistung. Wählen Sie nicht den billigsten Unternehmer. Orientieren Sie sich danach, ob der Bauunternehmer schon lange in Ihrer Stadt erfolgreich arbeitet. Denn die Gewährleistung hilft Ihnen gar nichts, wenn der Unternehmer im nächsten Jahr seinen Betrieb dichtmachen muss.

Falls keine baufachlichen Gründe gegen einen Keller sprechen, sollten Sie mit Keller bauen. Der Grund ist einfach. Meistens fehlt irgendwann noch ein Raum. Dann haben Sie im Keller eine ausgezeichnete Reserve.

Was beim Keller nicht erforderlich ist

Obwohl es mittlerweile fast zum Standard gehört, erforderlich ist es aber nicht: Der Keller muss nicht genauso schick aussehen wie das Wohnzimmer. Sie müssen die Kellerwände nicht verputzen lassen. Sie können zunächst darauf verzichten, im Keller Bodenfliesen zu verlegen. Es müssen im Keller auch keineswegs dieselben hochwertigen Holztüren eingebaut werden wie im Erdgeschoss. Sie können im Keller also ganz erhebliche Kosten sparen.

Eine Begründung der Entscheidung gegen den Keller ist jedoch häufig falsch. Teilweise wird behauptet, ein Keller sei einfach zu teuer. Das kann stimmen, wenn die bauliche Ausstattung letztlich genauso aussieht wie im Erdgeschoss. Die reine Bausubstanz kostet aber nicht unbedingt sehr viel mehr als ein ordentliches Fundament. Denn das Fundament muss auf jeden Fall bis zum gewachsenen Boden reichen. Das kann so tief sein wie jede normale Kellerwand. Das bedeutet, wenn bereits das Streifenfundament so tief gegründet werden muss wie die Kellerwand wäre, dann könnten Sie auch einen Keller bauen. Denn die zusätzlichen Kosten für den Erdaushub und die Bodenplatte fallen im Vergleich zu den Gesamtbaukosten nicht mehr allzu stark ins Gewicht.

Praxis-Tipp:

Einen Keller können Sie nachträglich jedenfalls nicht mehr „anbauen“. Treffen Sie die Entscheidung mit gründlicher Überlegung.

Vergessen Sie nicht, dass die Haustechnik verlegt werden muss. Ein Keller eignet sich dafür hervorragend. Sie kommen später auch immer von unten an kritische Zonen heran, falls Reparaturen anstehen. Ist dagegen unter der Erdgeschossplatte bereits das Erdreich, fehlt Ihnen dieser Vorteil.

Denken Sie auch daran, dass ein Haus mit Keller einen höheren Wiederverkaufswert hat. Vorausgesetzt, es steht kein Wasser im Keller.

Konstruieren Sie Ihr individuelles Haus

Prüfen Sie Ihre Entscheidung, ob Sie mit oder ohne Keller bauen, indem Sie die nachstehende Checkliste ankreuzen.

Checkliste: Keller		
	ja	nein
Wollen Sie bei kleinem Grundstück die bebaute Fläche verkleinern, um mehr Grünflächen zu schaffen, indem Sie Räume in den Keller legen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Benötigen Sie einen Hauswirtschaftsraum?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haben Sie eine Ausbaureserve für einen Raum, den Sie als Gästezimmer nutzen können?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haben Sie eine Ausbaureserve für einen Raum, den Sie als Spielzimmer zur Verfügung stellen können?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist der Wiederverkaufspreis Ihres Hauses mit Keller höher als ohne Keller?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist ein Lagerraum geplant, der unbeheizt und dennoch frostsicher ist?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist ein Raum für die Heizungsanlage erforderlich?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist ein Raum für eine Lüftungsanlage erforderlich?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist ein Raum für eine Staubsaugeranlage erforderlich?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist eine Ausbaureserve für einen Raum eingeplant, der später als Arbeitszimmer genutzt werden kann?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kann die Heizung leicht inspiziert werden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Können Sie bei den Eigenleistungen die Sanitärinstallationen leicht verlegen und anschließend auch leicht warten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Können Sie den Schallschutz zwischen Doppelhaushälften durch einen Keller verbessern?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wollen Sie sich die Option offen halten, später eine Sauna einzubauen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Der Weg zum richtigen Grundstück

Das richtige Grundstück bekommen Sie, wenn Sie ganz gezielt über die Auswahlkriterien nachdenken, die für Sie wichtig sind. Nur so sind Sie auf Dauer in Ihrem Heim wirklich zu Hause. Und das ist wichtig; denn einfach umziehen – das werden Sie sich bei einem selbst gebauten Haus mehrmals überlegen. Zumal eine Immobilie auch Ihre spontane Mobilität einschränkt: Eine Immobilie verkaufen Sie nur nach reiflicher Überlegung.

Baugrund prüfen

Wenn Sie sich schon ein Grundstück fest ausgesucht haben, sollten Sie vor dem Kauf noch folgende Punkte klären:

- Enthält der Kaufpreis auch die Erschließung des Baugrunds? Fragen Sie im Zweifel bei der Gemeindeverwaltung nach. Erkundigen Sie sich, wie hoch die Gebühren üblicherweise sind.
- Prüfen Sie die Bodenbeschaffenheit. Ein felsiger Untergrund oder hohes Grundwasser können den Bau zum Chaos werden lassen. Wichtig ist auch, dass keine Altlasten auf dem Grundstück ruhen. Erkundigen Sie sich deshalb, was vorher auf dem Grundstück gemacht wurde.
- Lesen Sie den Bebauungsplan. Besonders das Kleingedruckte in der Legende. Denn den Bebauungsplan können Sie als kleines Gesetz betrachten. Dort finden Sie alle wichtigen Vorgaben, die Ihren Bau betreffen, wie beispielsweise Wohnfläche, Gebäudehöhe, Dachneigung, Firstrichtung. Im Zweifel setzen Sie sich mit der Bauverwaltung zusammen. Natürlich können Sie die Fragen auch mit Ihrem Architekten klären. In der Kaufphase haben Sie aber möglicherweise noch gar keinen festen Architekten beauftragt.

Legen Sie die Auswahlkriterien fest

Wählen Sie Ihr Grundstück nach Fakten aus, die Ihnen besonders wichtig sind. Dabei spielen sowohl die Lage des Grundstücks zu benachbarten Grundstücken als auch die Lage innerhalb der Region eine entscheidende Rolle. Es kommt also darauf an, dass die Wohngegend und das Wohnniveau Ihren Vorstellungen entsprechen.

Versuchen Sie, sich konkrete Fragen zu stellen. Mit ein wenig Fantasie könnten Sie sich überlegen, ob Sie tatsächlich auf der geplanten Terrasse frühstücken wollen. Wenn Sie bei diesem Gedanken feststellen, dass Sie sich von dem neben Ihrem Grundstück liegenden Fabrikgelände gestört fühlen würden, gibt es nur eine Lösung: Suchen Sie sich ein anderes Grundstück.

Konkrete Ortschaften auswählen

Legen Sie zu Beginn fest, in welcher Stadt Sie wohnen wollen. Erst dann bestimmen Sie die für Sie wichtigen zusätzlichen Kriterien, die sich auf die Lage innerhalb der Stadt beziehen.

Manchmal gibt es auch Gefühlsentscheidungen. Nicht immer gibt es nur plausible und nachvollziehbare Gründe, wenn Sie die Stadt auswählen. Häufig ist man auch auf eine bestimmte Stadt fixiert. Geben Sie dem Gefühl nicht sofort nach. Wägen Sie in aller Ruhe ab, indem Sie die Vorteile anderer Städte prüfen. Behalten Sie dennoch Ihr Gefühl im Auge. Denn das ist oft der sicherste Garant für eine dauerhafte Identifikation mit der Immobilie.

Markieren Sie auf einer genauen Landkarte die Region, in der Sie wohnen wollen, und zeichnen Sie Ihren Arbeitsplatz ein. Kreuzen Sie auch an, wo Ihre meisten Freunde wohnen. Malen Sie ein Zeichen ein, wo Sie häufig oder am liebsten Ihre Freizeit verbringen.

Anschließend können Sie leicht den optimalen Radius für Ihr Grundstück erkennen. Berücksichtigen Sie dabei auch die Infrastruktur. Denn es kommt nicht nur auf die Entfernungen an. Meistens ist die

Zeit wichtiger als die Entfernung, die Sie brauchen, um von einem zum anderen Ort zu kommen. Liegt also eine Autobahnauffahrt in der Nähe, kann der optimale Radius für Ihr Grundstück durchaus oval aussehen. Liegt die Autobahn zu nah an Ihrem Grundstück, wäre das eventuell wieder ein Nachteil. Denn Autobahnen machen Lärm und mindern den Wert eines Grundstücks.

Die verschiedenen Entscheidungsfaktoren müssen Sie nun nach Ihrem persönlichen Geschmack gewichten. Die Summe aller Auswahlentscheidungen hilft Ihnen wesentlich, das richtige Grundstück auszusuchen.

Entscheidungsfaktoren gewichten

Nutzen Sie für Ihre persönlichen Auswahlkriterien folgende Liste, mit der Sie die richtige Entscheidung treffen können.

Checkliste: Entscheidungsfaktoren					
Persönliche Auswahlkriterien	Das Kriterium ist				
	sehr wichtig	wichtig	mittel	egal	völlig egal
Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ärzte und Fachärzte am Ort	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Behörden am Ort	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einkaufsmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entfernung zu Freunden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entfernung zum nächsten Flughafen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entfernung zwischen Freizeiteinrichtungen und Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Konstruieren Sie Ihr individuelles Haus

noch: Checkliste: Entscheidungsfaktoren

Persönliche Auswahlkriterien	Das Kriterium ist				
	sehr wichtig	wichtig	mittel	egal	völlig egal
Entfernung zur Arbeitsstätte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geräuschbelästigende Industrie oder Wirtschaftszweige	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Industrie in der Nähe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kindergärten in ausreichender Anzahl und Güte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Krankenhaus am Ort	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schulen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sportstätten in ausreichender Anzahl und Güte sowie mit interessanten Angeboten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verkehrstechnische Anbindung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Auf den Wohnwert kommt es an

Bevor Sie ein Grundstück kaufen, müssen Sie es besichtigen – immer. Landkarten helfen da wenig. Sie müssen sehen und selbst prüfen, welchen Eindruck Sie vom Wohnwert einer Gegend haben. Zugegeben, das hängt viel von persönlichen Empfindungen und Einschätzungen ab. Dennoch müssen Sie mit Gründlichkeit versuchen, zu einer sicheren Einschätzung zu kommen.

Schließlich macht es nicht so viel Spaß, in einem sparsam selbst errichteten Haus zu wohnen, wenn Sie von Millionären umgeben sind. Andererseits kann es genauso lästig sein, in einem freistehenden Einfamilienhaus zu wohnen, wenn sich in der Nachbarschaft nur Mietskasernen befinden. Prüfen Sie den Wohnwert mit der nachstehenden Checkliste.

Checkliste: Wohnwert		
Kriterien für den Wohnwert	ja	nein
Baugebiet mit überwiegenden Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Baugebiet in der Nähe zu einer Müllkippe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Baugebiet in der Nähe zu einer geruchsintensiven Anlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohngegend mit überwiegend kleinen Billiggrundstücken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Öffentliche Freizeiteinrichtungen, mit saisonbedingten erheblichen Lärmemissionen, wie beispielsweise Freibad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kinderspielplätze in unmittelbarer Nähe zum Grundstück	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fußball- oder Bolzplätze in unmittelbarer Nähe zum Grundstück	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einflugschneise eines Flughafens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fußballstadion in Hörnähe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geruchsintensive Mastbetriebe, wie beispielsweise in ländlichen Gebieten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gewerbegebiete in Grundstücksnähe, mit Gefährdungspotenzialen, wie beispielsweise eine Sprengstoff- oder Chemiefabrik	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist eine viel befahrene Autostraße vorhanden oder geplant?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Besteht für das Grundstück eine jährlich sich wiederholende Überschwemmungsgefahr?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist die Baugegend stadtplanerisch modern angelegt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Existiert in der Nähe des Wohngebiets eine Eisenbahntrasse?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Existieren Lärmquellen, wie beispielsweise Glockengeläut, Hahnengeschrei oder Straßenbahnhaltestellen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist die künftige Verkehrsplanung bekannt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Schützen Sie sich vor überhöhten Preisen

Grundstücke haben ihren Preis. Aber zahlen Sie nicht jeden Preis. Wie viel Sie zahlen, richtet sich nach dem örtlichen Grundstücksmarkt. Viele Verkäufer versuchen natürlich, den Grundstücksmarkt zu beleben und die Preise kontinuierlich nach oben zu ziehen.

Durchbrechen Sie die Preisspirale. Setzen Sie sich mit dem Gutachterausschuss in Verbindung. Dort erfahren Sie, wie hoch der typische Baulandpreis in der Stadt ist. Der Gutachterausschuss berechnet aus den tatsächlichen Verkäufen eines Jahres einen so genannten Bodenrichtwert. Das ist eine gute Orientierung. Besonders, wenn Sie in der Stadt und Region fremd sind.

Praxis-Tipp:

Der Gutachterausschuss erteilt Ihnen die Auskunft über den Bodenrichtwert normalerweise völlig kostenlos. Eine Anfrage für ein konkretes Grundstück, zu dem sich der Gutachterausschuss schriftlich äußern soll, kostet dagegen Gebühren. Versuchen Sie im Internet Ihr Glück unter www.gutachterausschuss.de. Teilweise können Sie dort den Bodenrichtwert für das von Ihnen ausgewählte Grundstück ablesen.

Schritt für Schritt sicher zum eigenen Haus

5

Architekt – ohne ihn läuft nichts 66

Die Statik muss stimmen 71

Bodenuntersuchung 72

Architekt – ohne ihn läuft nichts

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in geringem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist hoch.
- Die Kosten entstehen in einer frühen Bauphase.

Auf den Architekten können Sie nicht verzichten. Dazu gehört nicht nur, dass er Ihnen die erforderlichen Zeichnungen liefert, die Genehmigungen einholt und ein architektonisch ansprechendes Bauwerk entwirft. Er kann mit seinem Fachwissen entscheidend dabei helfen, Ihre Vorstellungen hinsichtlich Eigenleistungen, Materialauswahl und Raumbedarf zu verwirklichen. Er setzt bereits bei der Planung wichtige Fakten, die entscheidenden Einfluss auf die späteren Gesamtkosten haben. Suchen Sie sich einen Architekten, der sich auf Ihre Wünsche einlässt. Hier sparen Sie nicht am falschen Ende.

Der Architekt übernimmt – falls Sie dies wünschen – auch die Bauleitung. Das ist überaus sinnvoll. Denn gerade bei umfangreichen Eigenleistungen brauchen Sie einen Fachmann, der eventuelle Schwachstellen möglichst bereits im Vorfeld erkennt und verhindert. Der Architekt muss im Übrigen mit Ihren Eigenleistungen einverstanden sein. Wenn er Ihnen schlichtweg die handwerkliche Befähigung absprechen würde, bedeutet das im Extremfall, dass er die Verantwortung für die Zuverlässigkeit der Bauausführungen ablehnt.

Praxis-Tipp:

Den Umfang der Bauleitung können Sie mit dem Architekten genau absprechen.

Wichtig ist insbesondere, dass er im Bedarfsfall auch Gefahrenquellen beseitigt, die auf jeder Baustelle lauern. So minimieren Sie das Unfallrisiko. Zusätzlich können Sie sich aus der Haftung heraushalten, falls doch etwas passiert. Denn: Die Verantwortung hat – wenn Sie das mit dem Architekten vereinbaren – der Bauleiter.

Noch einen entscheidenden Vorteil bietet der Architekt: Er hilft, beim Bau entstehende Mängel zu vermeiden. Nicht jeder Handwerker arbeitet immer professionell. Wenn Sie als baufachlicher Laie selbst mit anfassen, sind bautechnische Fehler nicht auszuschließen. Auch hier muss die Bauleitung darauf achten, dass Ihr Haus technisch einwandfrei ist.

Für Sie als Bauherr ist eins klar: Ohne Architekt läuft nichts. Sie bekommen schon vom Bauamt keine Genehmigung, wenn Sie keinen Architekten haben. Denn die Bauvorlage, der so genannte Bauantrag, kann nur von einem Architekten gestellt werden.

Praxis-Tipp:

Überlassen Sie dem Architekten nicht die gesamte Denkarbeit! Ein Haus nach Ihren Vorstellungen und Ihrem Geschmack können Sie häufig viel schneller entwickeln, wenn Sie sich intensiv damit befassen. Besuchen Sie Musterhausausstellungen. Insbesondere solche der Fertigbauindustrie. Dort finden Sie eine Fülle von Anregungen. So fällt es Ihnen viel leichter, dem Architekten konkrete Wünsche vorzutragen.

Finanziellen Spielraum ermitteln

Nehmen Sie sich vor, von vornherein festzulegen, wie Ihr finanzieller Spielraum aussieht. Nicht jeder will seine ganze finanzielle Kraft in ein Haus stecken. Es soll schließlich auch noch genug Geld für den Urlaub übrig bleiben.

Schritt für Schritt sicher zum eigenen Haus

Lassen Sie sich deshalb von keinem Architekten ein Design-Haus unterjubeln, das zwar jeder bewundert, Sie aber an die finanziellen Grenzen bringt. Formulieren Sie Ihren finanziellen Rahmen möglichst konkret. Nur so kann sich der Architekt optimal auf Ihre Wünsche einstellen.

Praxis-Tipp:

Klären Sie mit dem Architekten ebenfalls sofort zu Beginn, dass Sie die feste Absicht haben, die Baukosten durch Eigenleistungen zu drücken. Wenn er der Sache zu skeptisch gegenüber steht, sind Sie beim Falschen. Klopft er Ihnen dagegen sofort auf die Schulter und wünscht gutes Gelingen, ist er auch der Falsche. Denn ein wenig Skepsis ist schon angesagt. Ein guter Architekt erkundigt sich nach den handwerklichen Fähigkeiten, die Sie und Ihre Helfer haben.

Wichtig: Achten Sie darauf, dass der Architekt Ihnen stets genügend Zeit widmet. Denn bei umfangreichen Eigenleistungen muss der Architekt baufachliche Zusammenhänge schon mal etwas ausführlicher erklären.

Sinnvoll konstruieren spart Kosten

Viele Kosten lassen sich beim Bau vermeiden, wenn Sie sinnvolle Konstruktionen wählen. Dazu gehört es, dass der tatsächliche Raumbedarf gründlich und sorgfältig ermittelt wird. Lassen Sie sich kein Standardhaus aufschwätzen, das mit Ihrem Wohnbedürfnis nichts zu tun hat. Dafür muss sich der Architekt Zeit nehmen.

Praxis-Tipp:

Entlassen Sie den Architekten nicht aus seiner Verantwortung bei der Bauplanung. Jeder Planungsfehler kann hohe Kosten nach sich ziehen.

Vermeiden Sie technisch aufwändige Konstruktionen. Wenn Sie zum Schluss schwere Träger einbauen müssen, damit das Haus statisch überhaupt steht, haben Sie mehrere Probleme. Einerseits müssen Sie die aufwändige Konstruktion bezahlen. Andererseits werden Kosteneinsparungen durch Eigenleistungen schnell wieder aufgezehrt, wenn der Einbau nur mit teuren Spezialkränen erfolgen kann.

Und: Sinnvolle Konstruktionen sind durchaus preiswert und nicht zwangsläufig hässlich. Hier ist nicht zuletzt auch der Ideenreichtum des Architekten gefragt.

Praxis-Tipp:

Wählen Sie deshalb möglichst keinen Architekten aus, der sich nur selbst ein Denkmal setzen möchte.

Honorar des Architekten

Es gibt sie: die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Dabei richten sich die Kosten für den Architekten nach den Baukosten. Je höher die Baukosten, desto mehr kostet der Architekt.

Praxis-Tipp:

Sprechen Sie mit dem Architekten, ob er mit einem Festhonorar einverstanden ist. So können Sie leichter kalkulieren.

Grundsätzlich übernimmt der Architekt diese Aufgaben:

- Erstentwurf
- Entwurf der Baupläne
- Einholung der erforderlichen Genehmigungen

Schritt für Schritt sicher zum eigenen Haus

- Bauleitung mit Überwachung der Bauarbeiten auf der Baustelle
- Ausführung der einzelnen Arbeiten
- Ausschreibungen für das Material und für die auszuführenden Arbeiten
- Mitwirkung bei der Vergabe der einzelnen Aufträge
- Abrechnung der Aufträge
- Dokumentation des Baufortschritts auf der Baustelle

Selbstverständlich können Sie mit dem Architekten auch einen abweichenden Aufgabenbereich vereinbaren.

Praxis-Tipp:

Das Baustellenprotokoll sollten Sie auch selbst führen. Egal, ob der Architekt die Dokumentation übernommen hat oder nicht. Denn als Bauherr sollten Sie auf jeden Fall täglich auf der Baustelle sein. Sprechen Sie Ihre Feststellungen sofort in ein Diktiergerät. Erstellen Sie laufend Fotos. Am besten haben sich digitale Fotoapparate bewährt. Machen Sie insbesondere Detailaufnahmen. Sparen Sie nicht an Fotos. Mit diesen Beweisen hat später schon mancher Bauherr einen Prozess gewonnen.

Wichtig: In der Praxis hat es sich häufig auch bewährt, selbst Angebote einzuholen. Denn es geht dabei um Ihr Geld. Beachten Sie dabei eisern den Grundsatz: Kaufe nie beim ersten Bauhändler. Fragen Sie immer, wie hoch der Preisnachlass ist. Weisen Sie darauf hin, dass Sie gerade begonnen haben, ein komplettes Haus zu bauen und noch mehr kaufen müssen. Das drückt die Preise.

Die Statik muss stimmen

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in geringem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist hoch.
- Die Kosten entstehen in einer frühen Bauphase.

Sie brauchen nicht nur den Architekten. Sie brauchen auch einen guten Statiker. Das ist ein Bauingenieur, der die Verantwortung trägt, dass Ihr Haus stabil gebaut ist. Er berechnet, in welchen Dimensionen die tragenden Bauteile erstellt werden müssen. Ferner führt er die erforderlichen Nachweise für den Brand-, Lärm- und Wärmeschutz.

Es ist wichtig, auch dem Statiker klarzumachen, welche Zielsetzungen Sie bei den Kosten haben. Der Statiker ist grundsätzlich in der Lage, auch schier unmögliche Konstruktionen zu realisieren. Das kann horrenden Summen verschlingen.

Weiß der Statiker dagegen, wie wichtig es Ihnen ist, die Kosten zu drücken, wird er Ihnen preiswertere Alternativen vorschlagen. Das setzt Ihre Bereitschaft voraus, erneut über die Baupläne nachzudenken.

Oft arbeiten Architekten schon lange mit einem bestimmten Statiker zusammen. Beauftragen Sie nicht ohne zwingenden Grund einen anderen Statiker. Der Grund ist einleuchtend. Wenn Architekt und Statiker schon lange routiniert zusammenarbeiten, treten naturgemäß viel seltener Missverständnisse auf.

Beispiel:

Sie wollen ein großzügiges Wohnzimmer haben. Dabei hat der Architekt sehr große Deckenspannweiten vorgesehen. Der Statiker ist gezwungen, aufwändige Stützkonstruktionen zu realisieren, die Sie bezahlen.

Praxis-Tipp:

Aufwändige Konstruktionen werden leicht auch an Fensterfronten erforderlich. Vermeiden Sie dies, indem Sie einfach den Architekten und den Statiker darauf ansprechen.

Kosten für die Statik

Wie der Architekt erhält auch der Statiker sein Honorar grundsätzlich in Abhängigkeit von den Rohbaukosten. Ferner ist auch der Schwierigkeitsgrad der Planungsaufgabe zu berücksichtigen. Maßgebend ist die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, die auch für Tragwerksplaner (Statiker) gilt.

Wirkliche Eigenleistungen gibt es im Rahmen der Statik im Grunde nicht. Dennoch können Sie Ihre persönliche Leistung mit einbringen, wenn Sie Ihre Ziele und Wünsche in den einzelnen Gesprächen immer wieder deutlich formulieren. So senken Sie konsequent die Baukosten.

Bodenuntersuchung

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in geringem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist in Einzelfällen hoch.
- Die Kosten entstehen in einer frühen Bauphase.

Es ist erschreckend, mit welchem Gleichmut mancher Bauherr seine Immobilie „in den Sand“ setzt. Wenn Sie in einer Gegend wohnen, in der Gefahren durch Grundwasser bestehen, ist es sträflicher Leichtsinn, diese Tatsache auf die leichte Schulter zu nehmen. Steht „plötzlich“ der Keller einen halben Meter unter Wasser, versteht jeder Bauherr, dass die Bodenverhältnisse gewissenhaft und vor dem ersten Spatenstich zu untersuchen sind.

Dabei gibt es teure und ganz preiswerte Möglichkeiten. Wenn Sie ganz sicher sein wollen, kommen Sie an einem speziellen Ingenieurbüro nicht vorbei. Beauftragen Sie eine Bodenuntersuchung. Die Ingenieurbüros lassen sich nach dem Aufwand bezahlen. Wenn anschließend irgendetwas nicht stimmt, haben Sie die realistische Chance, das Ingenieurbüro haftbar zu machen.

Vorsicht Grundwasser

Billiger und meistens genauso effektiv ist folgende Methode: Klingeln Sie beim Nachbarn und fragen Sie, wie der Grundwasserstand ist. Fragen Sie nicht nur einen Nachbarn. Fragen Sie immer wieder, ob irgendjemand Wasser im Keller hat. Erkundigen Sie sich, ob jemand einen Brunnen hat. Mit einem einfachen Lot können Sie ausmessen, wie hoch das Grundwasser in der Gegend steht.

Hochwassergebiete

Grundwasser ist aber nur eine Gefahr. Es gibt Gegenden, die in der Nähe von Flussläufen zu bestimmten Jahreszeiten einen enorm ansteigenden Grundwasserspiegel haben. Wenn Sie in grundwassergefährdeten Zonen bauen wollen und keine sorgfältigen Vorkehrungen treffen, werden Sie mit Ihrer Immobilie nicht glücklich. Mit Wasser im Keller können Sie Ihr Haus im Normalfall noch nicht einmal vernünftig verkaufen.

Tragfähige Erdschichten

Bei der Bodenbeschaffenheit gibt es einen weiteren Aspekt: Sie brauchen tragfähige Erdschichten, damit keine kostspieligen Gründungskonstruktionen erforderlich werden. Wenn Sie Zweifel haben, sollten Sie bei dieser Frage unbedingt noch vor dem Grundstückskauf einen Fachmann beauftragen, die Bodenbeschaffenheit zu begutachten. Nur so sind Sie vor bösen Überraschungen sicher.

So beginnt der Rohbau

6

Schnurgerüst errichten	76
So richten Sie die Baustelle ein	77
Der erste Spatenstich	81
Arbeitsraum auffüllen	83
Rohbauarbeiten	86
Legen Sie das Fundament	89
Maurerarbeiten	91
Einbau von Geschossdecken	93
Einbau von massiven Treppen	94
Verblendung der Außenwände	95
Arbeiten am Dach	97

Schnurgerüst errichten

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in geringem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist niedrig.
- Die Kosten entstehen in einer frühen Bauphase.

Wer vor seinem „Acker“ steht, fragt sich, wo soll denn das Haus genau stehen? Das sagt Ihnen ein Vermessungsingenieur. Dazu treibt er regelmäßig einen Winkel aus Brettern in den Boden und markiert darauf die genaue Positionierung Ihres Hauses. Oft werden dafür einfach Nägel in die Bretter geschlagen. So kann mit den Eckpunkten das Schnurgerüst für den Maurer gezogen werden.

Praxis-Tipp:

Lassen Sie niemanden an den Nägeln für das Schnurgerüst spielen! Insbesondere beim Bau mit vielen Eigenleistungen laufen oft viele ahnungslose Laien auf der Baustelle herum. Erklären Sie im Zweifel, warum die einfachen Nägel so wertvoll sind.

Wenn etwas am Schnurgerüst verändert wird, steht anschließend das Haus an einer völlig falschen Stelle. Rechtlich kann das richtig schön kompliziert werden, wenn Sie mit Ihrem Haus oder mit der Garage auf dem Nachbargrundstück sind. Aber auch die bloße Verletzung des Grenzabstandes kann zu teuren Folgekosten führen.

So richten Sie die Baustelle ein

Baustrom sicherstellen

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in geringem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist niedrig.
- Die Kosten entstehen in einer frühen Bauphase.

Strom ist auf der Baustelle unverzichtbar. Normalerweise gibt es dafür in jeder Wand einen Stecker. Und genau das ist das Problem: Es gibt ja noch keine Wand.

Sie brauchen einen so genannten Baustromverteiler. Das ist ein spezieller Elektrokasten, der im Freien steht. In diesen Kasten liefert das örtliche Elektroversorgungsunternehmen den Strom. Planen Sie den Standort des Baustromverteilers sorgfältig. Denn die Kabelwege bis zum öffentlichen Übergabepunkt sollten möglichst klein sein.

Wichtig: Sie brauchen einen zugelassenen Elektroinstallateur, der Ihren Baustromverteiler aufstellt. Vernünftigerweise schließt Ihr Elektroversorgungsunternehmen den Strom sonst überhaupt nicht an. So sind Sie bei Unfällen auch nicht in der Haftung.

Praxis-Tipp:

Es ist günstig, wenn Sie bereits in dieser frühen Bauphase wissen, welcher Elektroinstallateur später in Ihrem Haus die Elektroinstallation ausführt. Steht das bereits fest, haben Sie große Chancen, den Baustromverteiler als „Zugabe“ geliehen zu bekommen. Andernfalls sollten Sie den Kasten gebraucht kaufen. Denn mit dem kostspieligen Kasten können Sie nach Bezugsfertigkeit nichts mehr anfangen.

So beginnt der Rohbau

Den Baustromverteiler können Sie auch geschickt als Lockmittel verwenden. Verhandeln Sie mit mehreren Elektroinstallateuren über einen Baustromverteiler. Der Installateur versteht im Normalfall sofort: Bei Ihnen kann er Geld verdienen. Denn, wer einen Baustromverteiler braucht, der braucht anschließend auch eine vollständige Elektroinstallation. Folge: Hier kann es zum Wettbewerb unter den Installateuren kommen. Und das ist nur gut für Ihr Geschäft.

Praxis-Tipp:

Es gibt eine nicht gern gesehene, aber dennoch häufig praktizierte Methode. Fragen Sie Ihren Nachbarn, ob er Ihnen während der Bauphase Strom aus seinem Hausnetz verkauft. Am besten vereinbaren Sie eine pauschale Vergütung. Legen Sie ruhig etwas drauf. Schließlich dürfen Sie Ihren Nachbarn nicht in der Bauphase verärgern. So können Sie den teuren Baustromzähler sparen.

Achtung: Teilweise ist es verboten, den Strom über die Grundstücksgrenze an Dritte zu liefern. Bringen Sie Ihre künftigen Nachbarn also nicht in Konflikte.

Wasser für die Bauphase

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in mittlerem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist niedrig.
- Die Kosten entstehen in einer frühen Bauphase.

Ohne Wasser läuft die Baustelle nicht. Das gilt besonders für Mauer- und Betonarbeiten. Beantragen Sie deshalb beim zuständigen Wasserwerk einen entsprechenden Wasseranschluss. Das klingt einfach, kann in der Praxis aber teilweise zu echten Problemen führen.

Manche Versorgungsunternehmen stellen einem Bauherrn, der in eigener Regie baut, keinen Hydranten zur Verfügung. Grund: Ein Laie kann einen Hydranten nur beschädigen.

Praxis-Tipp:

Verhandeln Sie beharrlich mit dem Versorgungsunternehmen. Schließlich brauchen Sie das Wasser. Fragen Sie vor Ort, wie andere Bauherren in eigener Regie ihr Wasser erhalten haben.

Teilweise wird Bauherren in eigener Regie empfohlen, einen Brunnen zu bohren. Das ist zwar eine Überraschung, die man so ohne weiteres nicht erwartet hätte. Denn eigene Brunnen dürfen ebenfalls nicht überall gebohrt werden.

Gehen Sie darauf ein, wenn Sie ohnehin mit dem Gedanken liebäugeln, später Ihren Garten mit preiswertem Brunnenwasser zu bewässern. Versäumen Sie jedoch nicht, Beweise für die Empfehlung zu schaffen. Falls man Ihnen die Empfehlung, einen Brunnen zu bohren, nicht schriftlich bestätigt, wenden Sie sich einfach schriftlich an das Versorgungsunternehmen. Wiederholen Sie in diesem Schreiben die ausgesprochene Empfehlung. Widerspricht das Unternehmen nicht, hat es zumindest den Brunnen gebilligt.

Eine andere Alternative wäre beispielsweise ein Zeuge, der bei dem Gespräch mit dem Versorgungsunternehmen anwesend ist. Fertigen Sie anschließend einen Vermerk, den Sie sich von dem Zeugen bestätigen lassen.

Prüfen Sie auch diese Alternativen zur Bauwasserversorgung:

- Fragen Sie beim Wasserwerk nach, unter welchen Voraussetzungen Sie einen vorzeitigen Anschluss an das Netz der Wasserversorgung bekommen können. Möglicherweise brauchen Sie dazu nur einen verschließbaren Kellerraum. Dort sollte später auch der tatsächliche Wasseranschluss liegen.

So beginnt der Rohbau

- Fragen Sie Ihre Nachbarn, ob Sie dort Bauwasser erhalten können. Bei einer entsprechenden Kostenbeteiligung werden Sie meistens erfolgreich sein.
- Der Bau eines Brunnens hat zwar nichts mit dem Hausbau zu tun. Es ist aber ein kleines Naturerlebnis, wenn am Ende eigenes Wasser aus der Erde kommt. Vergessen Sie nicht, dass es von der Sohle der Baugrube oft nicht mehr sehr weit bis zum Grundwasser ist.

Errichten Sie eine Baubude

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in mittlerem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist niedrig.
- Die Kosten entstehen in einer frühen Bauphase.

Eigenleistungen sind ohne Baubude kaum möglich. Sie müssen nachts das Material und das Werkzeug wegschließen. Deshalb muss der Schuppen genügend groß sein. Vergessen Sie nicht, dass es manchmal schrecklich regnen kann und Sie froh sind, wenn Sie sich irgendwo unterstellen können.

Vermeiden Sie unbedingt, eine nagelneue Baubude zu kaufen. Es gibt genügend Alternativen. Manchmal erfüllt ein alter Wohnwagen für wenig Geld denselben Zweck. Je nach Grundstückslage kann es sogar sinnvoll sein, eine Fertiggarage aufzustellen, bevor Sie überhaupt mit dem Bau beginnen. Diesen Raum können Sie optimal als Lager für Material und Werkzeug nutzen.

Sichern Sie Ihre Baustelle

Unfälle auf Baustellen sind leider an der Tagesordnung. Sichern Sie deshalb Ihre Baustelle. Am besten versuchen Sie, einen richtigen Bauzaun auszuleihen. Ein stabiler Bauzaun zahlt sich meistens aus. Er hält Diebe ab. Genauso aber auch Kinder, die in die Baugrube stürzen und sich schwer verletzen könnten.

Praxis-Tipp:

Wenn Sie als Bauherr Ihren Sicherungspflichten nicht nachkommen, unterstellt die Bauherrenhaftpflichtversicherung Ihnen Fahrlässigkeit oder groben Vorsatz. Folge: Sie zahlen selbst.

Wichtig: Auch wenn Sie von der Arbeit auf der Baustelle noch so geschafft sind: Am Ende eines Arbeitstages müssen Sie die Baustelle sichern. Lassen Sie auch nie Dauerabfälle und Schutt einfach überall herumliegen. Aus Holzbrettern dürfen keine Nägel heraus schauen. Die Verletzungsgefahr ist einfach viel zu groß.

Der erste Spatenstich

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in geringem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist niedrig.
- Die Kosten entstehen in einer frühen Bauphase.

Es ist und bleibt ein spannender Moment: der erste Spatenstich. Zunächst wird der Mutterboden beiseite geschoben. Diese Schicht beträgt zwischen zehn und 30 cm. Sie ist wertvoll und wird nach Abschluss der Bauarbeiten wieder auf dem ganzen Grundstück verteilt. Lassen Sie den Mutterboden nach Möglichkeit nicht abtransportieren.

So beginnt der Rohbau

Grund: Einerseits ist der Abtransport teuer. Andererseits kostet auch die „Entsorgung“ Geld. Und zum Schluss müssen Sie den Mutterboden für die obere Schicht wieder zurückkaufen. Der Transport kostet natürlich auch wieder Geld.

Praxis-Tipp:

Lassen Sie den Mutterboden nur abtransportieren, wenn das Grundstück so klein ist, dass Sie während der Bauphase keine Lagermöglichkeit haben.

Anschließend wird die Baugrube ausgehoben. Meistens wird das Erdreich wegtransportiert. Sowohl Transportunternehmen als auch Deponie lassen sich das bezahlen. Es macht wenig Sinn, das Erdreich auf dem Grundstück zu lassen. Denn die Baugrube wird mit dem Keller fast vollständig ausgefüllt. Die Arbeitsbereiche am Rand sollten anschließend ohnehin mit wasserdurchlässigem Material aufgefüllt werden. Dazu eignet sich beispielsweise kein lehmiger Boden, der das Regenwasser von der Grundstücksoberfläche möglicherweise gegen das Mauerwerk leiten könnte.

Wichtig: Beauftragen Sie ortsansässige Firmen, damit die Transportwege kurz gehalten werden können. Fragen Sie bei den Angeboten immer nach, ob in dem Preis für den Abtransport auch die Kosten für die Deponie enthalten sind.

Praxis-Tipp:

Holen Sie mehrere Angebote ein. Sorgen Sie dafür, dass sich die Preise immer auf die Baugrube beziehen, die ausgehoben werden soll. Vereinbaren Sie den Preis in Abhängigkeit von der Größe der Baugrube. Dann kann es Ihnen egal sein, wie viele Lkw anschließend anfahren müssen. Das Volumen der ausgehobenen losen Erde ist auf dem Lkw verständlicherweise wesentlich größer.

Keine Knochenarbeit übernehmen!

Für Sie ist wichtig: Übernehmen Sie auf dem Bau keine reine Knochenarbeit. Das wären keine intelligenten Eigenleistungen. Erdarbeiten gehören zu den typischen Knochenarbeiten. Sparen können Sie mit einem teilweisen Handaushub jedoch recht wenig. Was Sie vor allem verlieren, ist Zeit.

Achtung: Erdarbeiten sollten Sie immer von Maschinen ausführen lassen. Die Gesundheit muss beim Bauen in Eigenleistung immer an erster Stelle stehen.

Ohne weiteres können Sie jedoch die so genannten Streifenfundamente von Hand ausheben. Meistens lohnen sich teure Spezialmaschinen ebenso wenig wie die Handarbeit eines Unternehmers. Falls Sie sehr harten Boden haben, sollten Sie sich jedoch überlegen, ob Sie einen Kleinbagger für die Streifenfundamente mieten.

Arbeitsraum auffüllen

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in geringem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist niedrig.
- Die Kosten entstehen in einer frühen Bauphase.

Verschließen Sie die Arbeitsräume zwischen der Erdwand der Baugrube und den Kelleraußenwänden so schnell wie möglich. Vorher sorgen Sie selbstverständlich für eine gründliche und gewissenhafte Abdichtung der Kelleraußenwände. Wenn Sie bei der Isolierung pfuschen würden, könnten Sie den Keller bereits kurz nach dem Einzug für die erste Reparatur wieder freischaufeln.

Wichtig: Verdichten Sie die eingebrachte Erde. So vermeiden Sie spätere Absenkungen.

So beginnt der Rohbau

Es gibt zwei Gründe, den Arbeitsraum wieder zügig zu verschließen. Einerseits ist schon mancher Bauherr in den Arbeitsraum gestürzt. Er ist also eine Unfallquelle. Andererseits könnte die gewissenhaft angebrachte Isolierung der Kelleraußenwände leicht beschädigt werden.

Praxis-Tipp:

Es ist eine Unsitte, die immer noch praktiziert wird. Der Arbeitsraum wird teilweise mit Baustellenabfällen gefüllt. Wie ungünstig das ist, merkt jeder spätestens, wenn er die Kelleraußenwände nach Jahren wieder freilegen muss. Der ganze alte Schutt breitet sich vor den Augen der Nachbarn aus.

Füllen Sie die Arbeitsräume nicht mit Schutt. Grund: Die Isolierschicht der Kelleraußenwände könnte beschädigt werden.

Werfen Sie auch kein Holz und kein Papier in den Arbeitsraum. Grund: Sobald das Material verrottet, können Hohlräume das obere Erdreich absenken. Wenn sich dort ein Plattenbelag befindet, bilden sich hässliche Vertiefungen, in denen sich das Regenwasser sammelt.

Praxis-Tipp:

Sofern Sie einen Unternehmer beauftragen, den Arbeitsraum zu verfüllen, beobachten Sie den Vorgang. Selten können in so kurzer Zeit derart lästige Fehler gemacht werden.

Würden Mauersteine, Eisenteile oder Zementbrocken an die Isolierung schlagen, wäre dies genauso schlecht für die Isolierung wie eine Baggerschaufel, die an der Wand vorbeischrammt. Arbeitet der Maschinenführer nicht sachgerecht, schreiten Sie sofort ein. Halten Sie Ihre Kamera bereit. Wenig ist so ärgerlich wie undichte Stellen in der Kellerisolierung.

Abwasserleitungen nicht vergessen

Bevor Sie den Arbeitsraum zwischen dem Rand der Baugrube und den Kelleraußenwänden wieder mit Erde auffüllen, sollten Sie die Abwasserleitungen Ihres Hauses verlegen, falls dies in der Planung so vorgesehen ist. Sonst müssten Sie später alles wieder aufgraben, nur um die Kanalisation zu verlegen. Diese unnötige Doppelarbeit können Sie vermeiden. Einen weiteren Aspekt dürfen Sie nicht übersehen. Wenn Sie später wieder abgraben, könnte die Isolierung des Kellers beschädigt werden.

Gas-, Wasser- und Stromanschlüsse

Örtliche Versorgungsunternehmen haben schon mal seltsame Spielregeln. Es ist überhaupt nicht selbstverständlich, dass Gas-, Wasser- und Stromanschlüsse bereits vorgenommen werden, solange der Arbeitsraum noch nicht verfüllt ist. Die Stadtwerke stören sich oft wenig daran. Grund: Es macht ihnen nichts aus, den Arbeitsraum wieder auszugraben.

Wenn Ihnen dadurch zusätzlich Kosten in Rechnung gestellt werden, sollten Sie sich dagegen wehren. Teilen Sie dem Versorgungsunternehmen mit, dass der Arbeitsraum noch offen und nicht verfüllt ist. Geht das Unternehmen darauf ein, können Sie möglicherweise Geld sparen. Denn das Unternehmen muss keinen eigenen Graben ausheben.

Praxis-Tipp:

Drücken Sie die Hausanschlusskosten, indem Sie dem Versorgungsunternehmen anbieten, keine Erdarbeiten durchführen zu müssen.

Ist das Versorgungsunternehmen dennoch auf diesem Ohr taub, sollte Sie das nicht weiter stören. Grund: Falls später Undichtigkeiten auftreten, hat das im Zweifel das Versorgungsunternehmen zu vertreten und muss – auf eigene Kosten – die undichte Stelle reparieren.

Rohbauarbeiten

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in hohem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist hoch.
- Die Kosten entstehen in einer frühen Bauphase.

Der Löwenanteil der Eigenleistung bezieht sich traditionell auf den Rohbau und auf den späteren Ausbau. Hier können Sie viel sparen. Hohe Kosteneinsparungen sind bei den Maurerarbeiten möglich. Das gilt ebenso für die Beton- und Stahlbetonarbeiten.

Wichtig: Trotz der Einsparmöglichkeiten dürfen Sie nicht gänzlich auf den Maurer verzichten. Ohne einen Fachmann geht es nicht. Schließlich wollen Sie mit dem Einzug nicht ewig warten.

Auch technisch müssen die Arbeiten einwandfrei ausgeführt sein. Eine krumm und schief ausgeführte Verkleinerung trägt Ihnen noch nach Jahren den Spott der Betrachter unverhohlen zu. Würden bei Beton- und Stahlbetonarbeiten Fehler unterlaufen, wäre das zwar zunächst nicht zu sehen. Statische Fehler führen jedoch – wenn es harmlos ist – zu Setzrissen. Im schlimmsten Fall droht der Abriss. Denn spätestens, wenn die Geschossdecken bröckeln, ist Sicherheit nicht mehr gewährleistet.

Die Sparmöglichkeiten sind umso größer, je mehr Sie auf kostengünstige Konstruktionen geachtet haben. Bei großen Deckenspannweiten bleibt von den Vorteilen der Eigenleistung recht schnell nichts mehr übrig. Denn jede aufwändige Stützkonstruktion kompensiert mühsam eingesparte Vorteile.

Vermeiden Sie möglichst die nachstehenden Faktoren, damit die Kosten nicht explodieren. Achten Sie bereits bei der Bauplanung darauf:

- Aufwändige Konstruktionen wie bei Fachwerkhäusern
- Aufwändige Konstruktionen wie bei Häusern mit teuren oder ungewöhnlichen Dacheindeckungen
- Aufwändige Konstruktionen wie bei Nurdachhäusern
- Bauen auf felsigem Boden
- Bauen bei ungünstigen Bodenverhältnissen, die spezielle Gründungen erfordern
- Bauen in Gebieten mit hoher Gefährdung durch Grundwasser
- Bauen in Gebieten mit hoher Gefährdung durch Überschwemmungen, wie insbesondere in der Nähe von regelmäßig über die Ufer tretenden Flüssen
- Fassaden in Sichtbeton
- Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen
- Große Glasfassaden
- Große Spannweiten der Decken
- Kompliziertes Design-Haus
- Verwendung von teuren Baustoffen, wie beispielsweise Natur- oder Bruchsteine
- Verwendung von ungewöhnlichen Baustoffen, wie beispielsweise Holzbohlen, Holzbalken oder auch Betonfertigteilen

Leistungsfähigkeit richtig einschätzen

Bei allen Bauherren in eigener Regie gibt es eine Gefahr: die Selbstüberschätzung. Das ist eine Erfahrung. Dieses Problem belegen nicht nur unzählige Bandscheibenvorfälle, sondern auch einige Scheidungen.

Seien Sie kritisch, wenn es darum geht, Ihre eigene Leistungsfähigkeit richtig einzuschätzen. Ohne eigenes handwerkliches Geschick

So beginnt der Rohbau

sollten Sie umfangreiche Eigenleistungen gar nicht in Erwägung ziehen. Daneben brauchen Sie gerade beim Rohbau unbedingt auch einen Profi in Ihrer Mannschaft. Sorgen Sie dafür, dass Sie in der Rohbauphase genügend Helfer zur Verfügung haben.

Praxis-Tipp:

Erliegen Sie nicht der Versuchung, einen Maurer als „Schwarzarbeiter“ zu beschäftigen. Baustellen werden regelmäßig kontrolliert. Die Konsequenzen sind kein Spaß. Wählen Sie legale Wege. Machen Sie sich kundig, wie Sie einen Maurer „kurzfristig“ oder im Rahmen eines 400-Euro-Jobs beschäftigen.

Lesen Sie dazu mehr in dem neu erschienenen Walhalla-Ratgeber „400-Euro-Jobs“.

Suchen Sie bei jeder Arbeit den Rat von erfahrenen Fachleuten. Lassen Sie keine Gelegenheit aus, über Ihren Bau zu fachsimpeln. Das hilft Ihnen, die typischen Fehler auf dem Bau konsequent zu vermeiden.

Materialkosten senken

Zweifelloos gehört es zu Ihren Zielen, die Materialkosten zu senken. Aber nicht um jeden Preis. Grund: Vergessen Sie nicht, dass Sie das Material auch verarbeiten müssen. Die Kosten bilden mit dem Aufwand für die Verarbeitung gedanklich eine Einheit. Es hilft nichts, wenn Sie das Material preiswert kaufen und gleichzeitig hohe Verarbeitungskosten haben.

Praxis-Tipp:

Lassen Sie sich von Ihrem Architekten beraten. Er kann die entscheidenden Tipps bei der Auswahl der optimalen Materialien geben. Dabei kommt es auch darauf an, wie haltbar das jeweilige Material ist.

Glasfasertapeten mögen auf manchen einen Reiz ausüben. Die Tapeten können aber im Vergleich zu normalen Tapeten nur mit erheblich größerem Aufwand geklebt werden. Soll die Tapete irgendwann wieder entfernt werden, verursacht sie als Sondermüll weitere Kosten.

Legen Sie das Fundament

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in hohem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist mittel.
- Die Kosten entstehen in einer frühen Bauphase.

Wie das Fundament aussehen muss, richtet sich nach dem Statiker. Im Allgemeinen gibt es nur zwei Möglichkeiten:

- Streifenfundamente
- Stahlbeton-Fundamentplatte

Praxis-Tipp:

Egal, ob Sie ein Streifenfundament oder eine Stahlbeton-Fundamentplatte realisieren: Entscheiden Sie sich im Zweifel immer für einen wasserundurchlässigen Beton. Das gibt Ihnen eine gewisse Sicherheit gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

Streifenfundamente

Bei normalem Baugrund reichen Streifenfundamente mit einer leicht bewehrten Bodenplatte. Wie breit und wie tief die Streifenfundamente sein müssen, bestimmt der Statiker.

Praxis-Tipp:

Wenn Sie die Gräben für die Streifenfundamente nicht selbst ausheben wollen, erledigt auch dies der Unternehmer für Sie. Diese Arbeiten sind kostenintensiv. Vergleichen Sie deshalb, ob es insgesamt billiger wäre, eine Fundamentplatte zu gießen und auf die Streifenfundamente zu verzichten.

Bei den Arbeiten für das Fundament sind typische Eigenleistungen möglich:

- Streifenfundament ausheben
- Fundament seitlich einschalen
- Sauberkeitsschichten anlegen
- Erdungseisen verlegen
- Stahllarmierung einbauen
- Betonarbeiten

Fundamentplatte

Bei aufgekipptem Boden oder weichem Untergrund verlangt der Statiker häufig eine Stahlbeton-Fundamentplatte. Auch die Stahlbewehrung richtet sich nach den Angaben des Statikers.

Bei den Arbeiten für das Fundament sind typische Eigenleistungen möglich:

- Fundament seitlich einschalen
- Sauberkeitsschichten anlegen
- Erdungseisen verlegen
- Stahllarmierung einbauen
- Betonarbeiten

Maurerarbeiten

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in mittlerem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist hoch.
- Die Kosten entstehen in einer frühen Bauphase.

Die Maurerarbeiten gehören zum klassischen Teil des Bauens. Bei den nicht sichtbaren Mauern können Sie durchaus Eigenleistungen erbringen. Allerdings brauchen Sie auf jeden Fall einen Profi, der auf eine einwandfreie Bauausführung achtet.

Wichtig bei den Maurerarbeiten ist die richtige Auswahl des Baustoffs. Am meisten werden verwandt:

- Kalksandsteine
- Bimssteine
- Poren-Betonsteine
- Leichtziegel
- Stahlbeton

Die statischen Anforderungen erfüllen alle Baustoffe.

Wärmedämmung ist entscheidend

Entscheidender Faktor ist immer die Wärmedämmeigenschaft des ausgewählten Materials. Das gilt nicht nur für das Mauerwerk im Wohngeschoss, sondern auch für den Keller. Gerade dort geht viel Wärme verloren. Außerdem werden Kellerräume im Laufe der Zeit immer häufiger auch zu Wohnzwecken ausgebaut.

Praxis-Tipp:

Wählen Sie für die Wände solche Steine aus, die neben guten Wärmedämmeigenschaften kostengünstig sind. Gerade der Kostenaspekt schwankt teilweise erheblich.

Vergessen Sie nicht, dass Sie jeden Stein in Ihre Hand nehmen werden. Die Vorstellung, mit großen Steinen schnell fertig zu sein, vernachlässigt einen entscheidenden Faktor: Je größer der Stein, desto mehr wiegt er auch. Besonders, wenn er vom Regen nass geworden ist. Mit vielen kleinen handlichen Steinen sind Sie vielleicht nicht so schnell, aber faktisch erfolgreicher.

Innenwände

Bei den Innenwänden brauchen Sie nicht auf Wärmedämmeigenschaften zu achten. Die Energie bleibt sowieso innerhalb des Hauses. Die Wärme darf nur nicht nach außen entweichen. Allerdings ist bei Innenwänden auf eine gute Schallisolierung zu achten. Das gilt insbesondere, wenn Innenwände Wohneinheiten voneinander trennen sollen.

Wichtig: Je schwerer der Baustoff ist, desto größer ist tendenziell der schalldämmende Effekt.

Beliebt sind bei Innenwänden auch Leichtbauwände. Dabei handelt es sich um ein Holzständerwerk, das mit Span- und Gipskartonplatten beplankt wird. Eine Schalldämmung kann durch eine entsprechende Isolierungsschicht eingebracht werden. Der Trockenausbau hat den Vorteil, relativ preiswert zu sein.

Praxis-Tipp:

Zeitsparend können Sie den Innenausbau auch mit kompletten Ausbauprogrammen durchführen. Dabei werden Metallprofile mit Gipskartonplatten beplankt. Auf diese Weise können Sie leicht Trennwände und Installationswände errichten.

Im Allgemeinen können Sie Innenwände in Leichtkonstruktionen billiger und schneller errichten als mit teuren Materialien wie Poreton. Da gerade dieser Baustoff in erster Linie gute Wärmedämmeigenschaften hat, ist er hinsichtlich des hohen Preises für Innenwände verhältnismäßig ungeeignet.

Einbau von Geschossdecken

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in mittlerem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist hoch.
- Die Kosten entstehen in einer frühen bis mittleren Bauphase.

Legen Sie auf qualitativ hochwertige Geschossdecken größten Wert. Eine gute Qualität muss aber nicht unbedingt sehr teuer sein. Mit dem richtigen Grundriss braucht der Statiker keine teure Konstruktion zu verlangen. Sie brauchen lediglich genügend tragende Wände. Schlechte Planung kann die Kosten bei einem normalen Einfamilienhaus schnell in die Höhe treiben.

Praxis-Tipp:

Vermeiden Sie freie Deckenspannweiten von über fünf Metern. Versuchen Sie eine Decke nie auf einer Fensterfront abzustützen, da Sie sonst teure Sturzkonstruktionen brauchen.

Wenn Sie trotzdem unbedingt einen riesigen Wohnraum realisieren wollen, sollten Sie über einen geschickt integrierten Betonpfeiler nachdenken. Das kann ganz enorme Kosten einsparen.

Vergleichen Sie unbedingt verschiedene Deckensysteme. Den Preisvergleich können Sie erst anstellen, wenn Sie restlos alle Kosten der

So beginnt der Rohbau

Geschossdecke zusammengezählt haben. Das kann bei den verschiedenartigen Systemen schon mal schwierig sein. Jedoch müssen Sie sich diese Mühe machen.

Einbau von massiven Treppen

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in geringem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist mittel bis hoch.
- Die Kosten entstehen in einer frühen bis mittleren Bauphase.

Die meisten Unternehmer bauen Treppen im Innenbereich aus Stahlbeton. Auch wenn jede Treppe einfach aussieht: Eine Treppe kann nur ein Fachmann bauen. Die Treppe muss nicht nur eingeschalt und mit Stahl bewehrt werden. Vor dem Betonieren müssen Sie auch für eine einwandfreie Abstützung sorgen. Andernfalls bricht die ganze Konstruktion zusammen und der Beton fließt in Ihren schönen Keller. Dann haben Sie viel Arbeit, um den Beton vor dem Abbinden wieder sehr schnell ins Freie zu befördern.

Etwas einfacher ist schon eine Kelleraußentreppe, weil hier das Erdreich im Normalfall als Stütze dient. Außerdem können Sie hier auch Stufe für Stufe betonieren.

Wichtig: Achten Sie bei jeder Treppe auf die richtige Stufenhöhe und Stufentiefe.

Als Eigenbauer sollten Sie im Innenbereich Fertigtreppen vorsehen. Hier können Sie durch den Selbsteinbau genügend Geld sparen. Gefällt Ihnen die Treppe in einigen Jahren nicht mehr, tauschen Sie die Treppe einfach aus. Das wäre bei einer verpfuschten Stahlbetontreppe nur mit schweren Stemmergeräten und unendlich viel Staub, Lärm und Dreck denkbar.

Praxis-Tipp:

Verzichten Sie nach Möglichkeit nicht auf eine Kelleraußentreppe. Der nachträgliche Einbau ist oft kaum noch möglich.

Verblendung der Außenwände

Bei der Fassadengestaltung haben Sie eine Vielzahl verschiedener Möglichkeiten. Die wichtigste Funktion der Fassade ist der Schutz vor Witterungseinflüssen. Deshalb können Sie die Außenwände aber noch lange nicht einfach schwarz streichen. Die zweitwichtigste Funktion der Fassade betrifft unmittelbar das Design der Immobilie.

Außenputz

Der Außenputz ist das Finish Ihrer Immobilie. Unterschätzen Sie diese Arbeiten nicht. Es kommt nicht nur auf eine handwerklich einwandfreie Verarbeitung an, sondern Sie müssen auch die Oberfläche strukturieren. Für einen Laien sind Kellen-, Scheiben-, Kratz- oder Reibputz mit gleich bleibender Qualität kaum möglich.

Sie dürfen vor allem einen weiteren Gesichtspunkt bei der Fassadengestaltung durch Außenputz nicht vergessen: Wenn der Putz reißt, kommt Regenwasser ins Haus. In diesem Fall ist es gut, wenn jemand für den Schaden aufkommt. Deshalb sollten Sie einen Bauunternehmer mit dem Außenputz beauftragen, der Ihnen auch eine mehrjährige Garantie für den Putz zusagt.

Praxis-Tipp:

Erkundigen Sie sich immer bei mehreren Firmen. Fragen Sie ausdrücklich auch nach den Vorteilen des modernen, so genannten Kunststoffputzes und vergleichen Sie die Kosten.

So beginnt der Rohbau

Verlinkerte Fassade

Die verlinkerte Außenfassade macht nicht nur optisch einen guten Eindruck. Sie erreichen bautechnisch hervorragende Wärmedämmwerte, weil zwischen Rohbauwand und Klinker auf einfachste Weise Isoliermaterial eingebaut werden kann.

Praxis-Tipp:

Achten Sie schon beim Rohbau darauf, dass die Klinker mit Edelstahlankern an der Rohbauwand verbunden werden. Sorgen Sie dafür, dass die Anker bereits in die Rohbauwand eingemauert werden.

Versuchen Sie nicht, das Sichtmauerwerk selbst herzustellen, wenn Sie Laie sind. Hierfür werden auch auf professionellen Baustellen nur geschickte Maurer eingesetzt. Ungleichmäßige oder sogar schiefe Klinkerwände erlangen schnell traurige Berühmtheit in einem Baugebiet.

Unterschätzen Sie nicht die Kosten für Klinkersteine. Lassen Sie aber auch auf keinen Fall Ihren Geschmack völlig außen vor. Denn die Klinkerwand können Sie nie mehr austauschen. Rechnen Sie mit Kosten zwischen 0,25 EUR und 0,80 EUR pro Stein.

Verkleidungen aus Holz

Im Öko-Zeitalter versuchen sich viele Bauherren mit einer Holzfasade. Dauerhafte Freude haben Sie bei Holzverkleidungen nur, wenn Sie auf eine einwandfreie Konstruktion achten. Das bedeutet, durch entsprechende Hinterlüftung müssen die Hölzer nach Regengüssen schnell trocknen können.

Wenn Sie nach ein paar Jahren in schwindelnder Höhe auf einer Leiter stehen und Ihre endlosen Holzflächen streichen, werden Sie Ihren Nachbarn beneiden, der vor seiner Klinkerfassade auf der Terrasse Kaffee trinkt.

Achtung: Holz kann im Laufe der Jahre stark verwittern, so dass Ihre Immobilie optisch den Charakter einer billigen Baracke bekommt. Überlegen Sie deshalb genau, ob Sie eine Holzverkleidung auch in den nächsten Jahren noch schön finden werden.

Arbeiten am Dach

Errichten Sie den Dachstuhl

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in geringem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist hoch.
- Die Kosten entstehen in einer mittleren Bauphase.

Der Dachstuhl muss solide konstruiert sein, damit er die äußere Dacheindeckung dauerhaft trägt. Mit dem Dachstuhl entscheiden Sie aber auch über die Ausbaufähigkeit des Dachgeschosses. Außerdem entscheiden Sie mit dem Dachstuhl über den Charakter Ihrer Immobilie. Je komplizierter die gewählte Dachform ist, desto höher sind im Allgemeinen auch die Kosten. Versuchen Sie also auch hier, einen Kompromiss zwischen Ästhetik und Nutzwert der Konstruktion zu erreichen.

Es gibt insbesondere folgende Dachformen:

- Satteldach
- Walmdach
- Krüppelwalmdach
- Pultdach
- Flachdach

So beginnt der Rohbau

Eigenleistungen sind bei der Dachstuhlerrichtung normalerweise nur im Rahmen von Hilfsarbeiten denkbar. Gerade beim Dach wirken ungeheuerere Kräfte, die Sie als Laie leicht unterschätzen könnten. Konstruktionsfehler beim Dach können sich beim nächsten Orkan ganz verheerend auswirken.

Satteldach

Am einfachsten hinsichtlich Konstruktion und Dacheindeckung ist für den Eigenbauer das Satteldach. Schon beim Krüppelwalmdach müssen Sie zusätzliche Dachgrate abdichten, was zu zusätzlichen Kosten führt. Allerdings verringert sich beim Krüppelwalmdach die senkrechte Giebelhöhe. Das ist ein Vorteil, wenn Sie später Reparaturarbeiten ausführen müssen.

Pulldach

Das Pulldach ist normalerweise die billigste Bauvariante. Es sieht jedoch auch dementsprechend langweilig aus. Pulldächer werden architektonisch schon wesentlich interessanter, wenn Sie mit versetzten Wohnebenen kombiniert werden. Meistens entstehen dann doppelte Pulldächer, die den Preisvorteil mit optisch interessanten Merkmalen verbinden.

Flachdach

Flachdächer können Sie nur dort bauen, wo dies im Bebauungsplan vorgesehen ist. Vorteile bietet das Flachdach, wenn Sie ganz bewusst nur das Erdgeschoss nutzen wollen. Ansonsten sollten Sie sich auf das Satteldach konzentrieren.

Dacheindeckung

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in geringem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist hoch.
- Die Kosten entstehen in einer mittleren Bauphase.

Einfamilienhäuser werden kaum noch mit Flachdach errichtet. Überwiegend sind Sattel- oder Walmdächer anzutreffen. Damit erledigt sich ein Problem: die komplizierte Abdichtung von Flachdächern.

Wenn Sie dennoch ein Flachdach haben, sollten Sie die Abdichtung vorzugsweise von einem Fachunternehmen durchführen lassen. Stellen Sie sich einmal vor, wie verheerend sich kleinste undichte Stellen im Dach innerhalb Ihrer Wohnung auswirken würden. Ein undichtiges Flachdach trübt die Freude an der Immobilie nachhaltig.

Steildächer können Sie mit verschiedensten Materialien eindecken. Neben Dachziegeln, Betondachsteinen sind Schiefer- oder Wellplatten, aber auch Stroh- und Reetdächer sowie Metaldächer denkbar. Im Eigenbau sind Dachziegel oder Betondachsteine am häufigsten.

Praxis-Tipp:

Erkundigen Sie sich bei den örtlichen Unternehmern nach den verschiedenen Möglichkeiten. Berechnen Sie immer die Gesamtkosten des jeweils vorgeschlagenen Systems. Entscheiden Sie sich dann für die entsprechende Variante.

Wichtig: Übernehmen Sie die Dacheindeckung nur, wenn Sie schwindelfrei sind. Die Arbeiten am Dach sind nicht ungefährlich. Außerdem können Sie sich beim Dach keine Ungenauigkeiten leis-

So beginnt der Rohbau

ten. Der nächste starke Wind oder kräftige Regen werden Ihnen die Qualität Ihrer Arbeit unwiderlegbar präsentieren.

Wenn Sie für die Dacheindeckung keine professionelle Hilfe zur Hand haben, sollten Sie dieses Gewerk von einem Fachunternehmen ausführen lassen. Dann haben Sie den Vorteil, bei eventuellen Schäden Haftungsansprüche stellen zu können.

Wichtig: Entscheiden Sie bereits in der Planungsphase, ob Sie Dachflächenfenster oder Dachgauben bevorzugen.

Dachgauben haben den Vorteil, die Wohnfläche zu vergrößern. Allerdings ist die Abdichtung der Dachgauben teilweise kompliziert.

Dachflächenfenster sind leichter einzubauen und bei der Abdichtung unproblematischer. Dachflächenfenster können Sie leicht auch in Eigenleistung einbauen. Dagegen sind Dachgauben von der Konstruktion her kaum ohne professionelle Hilfe möglich.

Praxis-Tipp:

Denken Sie bei Dachflächenfenstern daran, eine Außenbeschattung zu gewährleisten. Das erfolgt entweder durch Außenmarkisen oder durch einen integrierten Rollladenpanzer. Wenn Sie diese Maßnahme vergessen, heizen sich die Räume im Sommer unerträglich auf. Zumindest, wenn die Fenster nach Süden ausgerichtet sind.

Beim Innenausbau alles richtig machen

7

Heizungsinstallation	102
Warmwasserversorgung	111
Elektroinstallation	118
Hausanschlüsse	122
Putz- und Estricharbeiten	125
Dämm- und Isolierarbeiten	129
Weitere Innenausbauarbeiten, bei denen sich Eigenleistungen lohnen ...	131

Heizungsinstallation

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in mittlerem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist hoch.
- Die Kosten entstehen in einer mittleren Bauphase.

Bei der Heizung gibt es auf den ersten Blick nur wenige Fragen:

- Heizkörper oder Fußbodenheizung?
- Öl oder Gas?
- Wie können Sie Energie sparen, und lohnt sich eine Solaranlage?

In der Praxis sind die Entscheidungen aber wesentlich vielfältiger. So müssen Sie beispielsweise auch überlegen, ob Sie zusätzlich einen offenen Kamin oder einen Kachelofen einbauen. Beachten Sie dabei, dass der Kachelofen gerade in der Übergangszeit wertvoll ist. Ein offener Kamin gibt dagegen nur wenig Wärme ab.

Bei der Heiztechnik müssen Sie einige Entscheidungen treffen, die sich sowohl auf die Kosten der Installation als auch auf die späteren Betriebskosten auswirken. Dazu gehört beispielsweise die Überlegung, ob Sie eine Heizkesselanlage mit integrierter Warmwasserbereitung nutzen oder zwei separate Geräte einsetzen wollen.

Getrennte Geräte haben den Vorteil, dass Sie im Sommer nicht die Heizung laufen lassen müssen, um warmes Wasser zu bereiten. Andererseits haben Sie zwei Geräte, die zu höheren Anschaffungskosten führen und getrennt angeschlossen werden müssen.

Die Frage, welchen Brennstoff Sie verwenden wollen, ist letztlich eine Geschmacksfrage. Zwar schwanken örtlich die Verbrauchspreise. Dennoch können Sie sich nicht allein nach der Differenz der

Betriebskosten richten, weil dies im Laufe der Zeit stark schwanken kann. Wenn Sie eine Ölheizung einbauen, brauchen Sie einen Öltank, der einen wertvollen Kellerraum in Beschlag nimmt. Außerdem tragen Sie das Risiko, dass der Öltank während der gesamten Lebensdauer dicht bleibt. Bei Umweltschäden kommen hohe Kosten auf Sie zu.

Risikoärmer und einfacher ist der Gasanschluss. Allerdings gibt es hier den – theoretischen – Nachteil der Explosionsgefahr. Bei dem heutigen Stand der Technik ist dies allerdings so unwahrscheinlich, dass Sie diesen Risikofaktor vernachlässigen können.

Um auch beim Energiesparen vorne zu liegen, kommen Sie um eine gute Beratung nicht herum. Sie brauchen aktuelle Technik, die bezahlbar ist. Lassen Sie sich nicht alles andrehen. Der neueste Schrei muss nicht immer dem aktuellen Standard der Technik entsprechen.

Lassen Sie sich ganz konkret vorrechnen, wie viel Energie Sie mit einer Anlage wirklich sparen können. Rechnen Sie den Einsparbetrag in Euro aus. Lassen Sie sich nicht allein mit Wärmedämmzahlen locken. Fragen Sie hartnäckig, wie hoch der Vorteil in Euro und Cent ist. Grund: Manche hoch gepriesenen modernen Anlagen amortisieren sich erst, wenn die normale Lebensdauer der Anlage abgelaufen ist. Das ist gut für Leute, die Spaß an solchen Anlagen haben. Für rational denkende Bauherren, die daran interessiert sind, die Baukosten niedrig zu halten, sind solche Anlagen jedenfalls nichts.

Praxis-Tipp:

Wärmepumpen und Sonnenkollektoren sind heute noch relativ teuer in der Anschaffung und haben eine lange Amortisationsdauer.

Überlegen Sie deshalb genau, ob Sie diese Anschaffungskosten bereits in der Bauphase auf sich nehmen wollen. Häufig reicht es aus, die Heizungs- und Warmwasseranlagen so einzurichten, dass ein späterer Anschluss möglich ist.

Die Heizung muss richtig dimensioniert sein

Ist die Heizanlage zu groß, verschwenden Sie Energie. Ist Sie zu klein, frieren Sie. Es muss eben alles passen. Für die Berechnung brauchen Sie einen Fachmann.

Praxis-Tipp:

Vergessen Sie nicht, dass die Anlage später von einem zugelassenen Installateur formell abgenommen werden muss. Wenn Sie Eigenleistungen planen, sprechen Sie von vornherein mit dem Installateur, damit Sie später keine Abnahmeprobleme bekommen.

Erkundigen Sie sich im Fachhandel nach Selbstbausätzen. Gerade diese Pakete finden in der letzten Zeit immer mehr Zuspruch. Dazu gehören nicht nur eine Einbauanleitung, sondern auch aufeinander abgestimmte Komponenten, die Sie leicht in Eigenleistung einbauen können.

Dabei spielt es keine Rolle, ob Sie später Heizkörper oder eine Fußbodenheizung planen. Beide Möglichkeiten können leicht in Eigenleistung realisiert werden. Und auch die Abnahme ist kein Problem: Bei Selbstbausätzen müssen Sie von der Firma auch dafür eine Lösung angeboten bekommen. Fehlt beim Einbausatz die Abnahme, können Sie den Anbieter vergessen.

Praxis-Tipp:

Vergleichen Sie gerade bei Selbstbausätzen die Preise mit einem Komplett-Angebot eines Fachunternehmens. Wenn die Differenz nur klein ist, beauftragen Sie den Unternehmer. Grund: Bei Schäden haben Sie Haftungsansprüche.

Teilweise ist die Einspardifferenz beim Selbstbausatz nur recht klein, weil sich die Anbieter die einzelnen Komponenten wegen des Paketcharakters teuer bezahlen lassen.

Heizkessel

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in geringem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist niedrig.
- Die Kosten entstehen in einer mittleren bis späten Bauphase.

Der Kern einer zentralen Heizungsanlage ist der Heizkessel. Dort werden die Brennstoffe verbrannt und die Wärme über entsprechende Tauscher auf das Heizungswasser übertragen. Es spielt dabei keine Rolle, ob Sie einen Öl- oder Gaskessel haben. In beiden Fällen ist das Prinzip gleich. Es spielt auch keine Rolle, ob Sie sich für eine so genannte Außentherme entscheiden. Machen Sie das Heizungssystem von den Kosten abhängig. Vergessen Sie allerdings nicht, dass der Öltank auch Platz benötigt.

Praxis-Tipp:

Achten Sie beim Heizkessel darauf, die Kesselverluste gering zu halten. Das erreichen Sie, wenn die Kesseltemperatur niedrig gehalten werden kann und Sie eine hochwertige Kesselisolierung kaufen. Moderne Kessel verwenden besondere Baustoffe, die zu sehr tiefen Kesseltemperaturen führen. Vergleichen Sie unbedingt die einzelnen Angebote unter Qualitätsgesichtspunkten.

Heizungsregler

Keine zeitgemäße Heizungsanlage verzichtet auf eine vernünftige Heizungsregelung. Dabei wird auf der einen Seite die Temperatur des Heizwassers so bemessen, dass die Heizkörper gerade alle versorgt werden können. Dadurch werden Wärmeverluste vermieden. Auf der anderen Seite wird die Temperatur des Heizwassers von der

Beim Innenausbau alles richtig machen

Außentemperatur beeinflusst. Diese Steuerung erspart es Ihnen, die Heizung manuell nachzustellen.

Zusätzlich steuert eine vernünftige Heizungsregelung die Temperatur des Heizungswassers auch entsprechend der jeweiligen Tageszeit. Denn nachts brauchen Sie keine hohe Heizleistung. Deshalb wird die Temperatur in der Nacht automatisch abgesenkt. Mit entsprechenden elektronischen Zeitschaltuhren können Sie die entsprechenden Zeiträume und die angestrebten Temperaturen vorgeben.

Praxis-Tipp:

Verzichten nicht auf eine gute automatische Heizungsregelung. Die Preise sind für solche elektronischen Bauelemente lange nicht mehr so hoch, dass dieser Luxus nur für aufwändig ausgestattete Immobilien in Frage käme.

Rohrleitungen für Heizungen

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in mittlerem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist niedrig.
- Die Kosten entstehen in einer mittleren Bauphase.

Bei der Installation des Rohrleitungssystems können Sie verschiedene Eigenleistungen einbringen. In welchem Umfang Sie tätig werden können, richtet sich einerseits nach Ihren handwerklichen Fähigkeiten und andererseits nach dem System, für das Sie sich entschieden haben.

Grundsätzlich sorgen die heutigen Heizungsanlagen normalerweise für einen Zwangsumlauf des Heizungswassers mittels Pumpen. Deshalb können Sie grundsätzlich kleinere Rohrquerschnitte ver-

wenden, die überwiegend aus Kupfer hergestellt werden. Dabei müssen Sie auf entsprechende Isolierungen achten.

Wichtig: Kupferrohre sollten Sie hart löten. Das erfordert einige Erfahrung und Geschick. Andernfalls haben Sie später undichte Stellen im Rohrleitungssystem.

Wenn Sie sich die Lötarbeiten nicht zutrauen, sollten Sie sich für ein Kunststoffsystem entscheiden. Dabei können Sie auf einfachste Weise schweißtechnisch einwandfreie Verbindungen herstellen und vermeiden die Gefahr des so genannten „Lochfraßes“. Allerdings ist das Risiko, in Heizungsrohren Lochfraß zu bekommen, relativ gering. Aggressives Wasser greift eher Frischwasserleitungen an.

Praxis-Tipp:

Planen Sie die Heizkreise in aller Ruhe. Vergessen Sie auf keinen Fall pro Geschoss einen leicht zugänglichen Verteiler, damit Sie Fehler leicht reparieren können.

Häufig werden heutzutage Heizungsrohre auf den Betonböden, also unter der Estrichdecke, verlegt. Das erleichtert die Montage ungemein. Andererseits haben Sie bei einem Defekt größere Probleme, die Rohre auszutauschen.

Deshalb kann es vorteilhafter sein, die Heizungsrohre unter der Decke des Kellergeschosses zu verlegen. Wägen Sie dabei genau ab, ob Sie den Kellerraum später nicht doch noch zu Wohnzwecken nutzen wollen und in diesem Fall die Heizungsrohre äußerst störende optische Elemente sind.

Praxis-Tipp:

Wenn Sie nicht sofort eine Wärmepumpenanlage oder Sonnenkollektoren einbauen, sollten Sie auf jeden Fall Anschlüsse für den späteren Einbau vorsehen. Auf diese Weise können Sie Ihre Heizungsanlage später leicht modernisieren.

Heizflächen

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in mittlerem bis hohem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist niedrig.
- Die Kosten entstehen in einer mittleren bis späten Bauphase.

Bei den Heizflächen können Sie wählen zwischen

- Hochtemperatur-Heizkörpern,
- Niedertemperatur-Heizkörpern oder
- Fußbodenheizung.

Hochtemperatur-Heizkörper

Bei Hochtemperatur-Heizkörpern brauchen Sie eine Heißwassertemperatur zwischen 70° und 90°C. Vorteil: Sie brauchen nur kleine Heizflächen, weil die Wassertemperatur relativ hoch ist. Dadurch werden die Heizkörper billiger. Allerdings nehmen Sie höhere Wärmeverluste im Bereich des Heizkessels und der Rohrleitungen in Kauf.

Niedertemperatur-Heizkörper

Niedertemperatur-Heizkörper werden mit Wassertemperaturen zwischen 45° und 60°C betrieben. Dadurch brauchen Sie größere und deshalb auch teurere Heizkörper. Demgegenüber haben Sie den Vorteil, die Heizung mit geringeren Wärmeverlusten zu betreiben.

Fußbodenheizung

Immer beliebter wird die Fußbodenheizung. Weil Sie die gesamte Fußbodenfläche als „Heizkörper“ zur Verfügung haben, kommt die Fußbodenheizung mit den niedrigsten Vorlauftemperaturen aus. Allerdings gilt die Fußbodenheizung immer noch als die teuerste Variante.

Lassen Sie sich aber nicht von den Kosten schrecken. Holen Sie konkrete Angebote ein. Gerade wenn Sie die Fußbodenheizung selbst verlegen, können Sie viel Geld sparen.

Achtung: Die Fußbodenheizung muss außerordentlich sorgfältig verlegt werden. Wenn Sie hier Fehler machen und das erst merken, wenn der Estrich liegt und die Bodenfliesen verklebt sind, wird das eine teure Angelegenheit.

Setzen Sie nur solche Rohrschlangen bei der Fußbodenheizung ein, für die Sie eine Garantie von mindestens 20 Jahren bekommen. Möglichst sollte der Hersteller auch für Folgeschäden eine Haftung übernehmen. Das Risiko für ein Leck in den Rohrschlangen ist nach dem heutigen Stand der Technik relativ gering.

Mit der Entscheidung für eine Fußbodenheizung werden Bodenfliesen oder ein Keramikfußboden zur ersten Wahl für den Bodenbelag. Zwar können Sie auch Teppichböden verlegen, die für eine Fußbodenheizung geeignet sind. Dennoch verbindet man die Fußbodenheizung vom Wärmeempfinden mit dem Keramikfußbodenbelag.

Praxis-Tipp:

Eigenleistungen können Sie bei der Heizungsinstallation mit dem Installateur absprechen. Es gibt dabei viele Teilleistungen, die Sie übernehmen können. Das reduziert die Lohnkosten für den Installateur. Die Einzelleistungen betreffen verschiedene Möglichkeiten, die sich am jeweiligen handwerklichen Geschick orientieren. Zumindest können Sie beispielsweise die Heizkörper montieren und mit Thermostatventilen ausrüsten.

Schornstein

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in geringem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist niedrig bis mittel.
- Die Kosten entstehen in einer frühen Bauphase.

Verzichten Sie nie auf einen Schornstein. Versuchen Sie, von vornherein mit dem Architekten zu besprechen, dass ein zusätzlicher Ersatzzug eingebaut wird, damit sie später Ihre Heizungsanlage in jede Richtung ergänzen können. Dabei sollten Sie insbesondere daran denken, dass Sie später vielleicht noch einen Kachelofen oder einen Kaminofen im Erdgeschoss einrichten wollen.

Deshalb muss der Kaminzug in allen Geschossen an der richtigen Stelle platziert sein. Das ist gar nicht so einfach. Wenn der Schornstein im Erdgeschoss einen guten Platz hat, verläuft er möglicherweise im Obergeschoss mitten durch eine geplante Tür oder ein Fenster. Machen Sie sich dennoch die Mühe, einen ausreichend dimensionierten Schornstein an der optimalen Stelle einzuplanen.

Der Schornsteinquerschnitt muss so ausgelegt werden, dass er für das Abgasvolumen ausreicht.

Praxis-Tipp:

Fragen Sie Ihren Schornsteinfeger, welchen Querschnitt Sie wählen müssen. Lassen Sie sich auch wichtige Tipps geben, damit Sie den Schornstein nicht anschließend neu bauen müssen.

Erkundigen Sie sich nach Fertigsystemen, die neuerdings von vielen Herstellern angeboten werden. Vergleichen Sie in jedem Fall die Kosten.

Wichtig: Unterschätzen Sie nicht die Schwierigkeiten, die damit verbunden sind, den Schornstein zu errichten. Letztlich bauen Sie einen ganz kleinen Turm, der aber schnell über zehn Meter hoch werden kann. Läuft der Schornstein aus dem Lot, könnte er seine Standfestigkeit verlieren, und es könnten sich im Laufe der Zeit Risse bilden.

Warmwasserversorgung

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in geringem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist mittel.
- Die Kosten entstehen in einer späten Bauphase.

Bei der Warmwasserversorgung haben Sie verschiedene Möglichkeiten. Auf der einen Seite können Sie das Brauchwasser vom warmen Heizungswasser erwärmen lassen. Sie können aber auch einen separaten Warmwasser-Vorratsbehälter einbauen, der sowohl im Sommer als auch im Winter unabhängig von der Heizung läuft. Ebenso ist es möglich, das warme Wasser über Elektro- oder Gas-erhitzer dezentral zu erzeugen.

Jede Art der Warmwassererzeugung hat Vor- und Nachteile. Den Warmwasserboiler können Sie im Sommer zwar unabhängig von der Heizung betreiben. Allerdings sind die Anschaffungskosten recht hoch. Das gilt insbesondere, wenn Sie – was sinnvoll ist – hochwertige Behälter anschaffen, die komplett aus Edelstahl sind, damit Korrosionsschäden vermieden werden.

Bei langen Wegen bis zur Verbrauchsstelle müssen Sie viel Wasser verschwenden, bis das warme Wasser an der Verbrauchsstelle angelangt ist. In diesen Fällen kann eine dezentrale elektrische Warmwasserversorgung sinnvoller sein. Wägen Sie Vor- und Nachteile

Beim Innenausbau alles richtig machen

gegeneinander ab und entscheiden Sie sich für die optimale Ausstattung.

Praxis-Tipp:

Verzichten Sie auf jeden Fall auf eine Wasserzirkulation im ganzen Haus. Den Vorteil, jederzeit an jeder Verbrauchsstelle sofort warmes Wasser zu bekommen, müssen Sie mit hohen Wärmeverlusten bezahlen. Diese Art der Verschwendung ist nicht mehr zeitgemäß.

Häufig fehlt in der Bauphase das Geld für eine Warmwasserwärmepumpe. Die Kosten sind hierfür noch relativ hoch. Allerdings macht Sie das in der warmen Jahreszeit von der Zentralheizung unabhängig. Sie erhalten Vorlauftemperaturen von bis zu 60 °C.

Sanitärinstallation

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in geringem bis mittlerem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist mittel bis hoch.
- Die Kosten entstehen in einer mittleren bis späten Bauphase.

Besondere Aufmerksamkeit verdient die Sanitärinstallation. Sachliche und kostenorientierte Entscheidungen kann der Bauherr hier nur selten treffen. Die Sanitärinstallation ist längst Statussymbol geworden.

Komplizierte architektonische Hauskonstruktionen sind wegen der enormen Kosten eher die Seltenheit. Deshalb reduzieren sich die Unterscheidungsmerkmale von Immobilien im Allgemeinen auf eine interessante Verblendung, eine kostspielige Eingangstür und – eine spielerische Ausstattung der Sanitärräume. Eine verschwenderische Gestaltung der Sanitärräume kostet außerordentlich viel Geld.

Praxis-Tipp:

Blieben Sie bei den Sanitärräumen nüchtern. Wenn Sie in der Bauphase auf das Geld achten müssen – wer muss das nicht? –, sollten Sie sich darauf beschränken, Fliesen nach Ihrem Geschmack zu kaufen. Bei den übrigen Sanitäreinrichtungen sollten Sie sich zurückhalten. Das spart ganz enorme Kosten. Wenn sich Ihr Geldbeutel wieder erholt hat, können Sie die Sanitärräume immer noch qualitativ aufstocken.

Achten Sie auch auf die Größe der Sanitärräume. Sie müssen sich im Bad gut bewegen können. Andererseits ist es nicht notwendig, in diesem Raum zu tanzen. Bemessen Sie den Raum zu groß, verschwenden Sie weitere Kosten, da der gesamte Raum standardmäßig gefliest wird.

Informieren Sie sich frühzeitig über die Produktpalette im Sanitärbereich. Sie werden feststellen, dass Sie hier oft Markenartikel zu Sonderpreisen kaufen können. Das gilt insbesondere, wenn Sie nicht unbedingt den absolut „letzten Schrei“ in Ihrem Haus einbauen wollen. Orientieren Sie sich im Zweifel lieber an etwas zeitloseren Formen, damit Ihnen Ihre Sanitärräume auch noch in zwei Jahren gefallen.

Die Montage der Sanitärobjekte und die Anschlüsse an die entsprechenden Rohrleitungen sind für begabte Heimwerker vielfach kein Problem.

Frischwasserleitungen

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in geringem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist mittel.
- Die Kosten entstehen in einer mittleren Bauphase.

Beim Innenausbau alles richtig machen

Frischwasserleitungen sorgen dafür, dass Sie an allen Zapfstellen kaltes und warmes Wasser haben. Obwohl in vielen Regionen Kupferrohre eingesetzt werden, muss dies nicht die erste Wahl sein. Verzinkte Stahlrohre werden allerdings kaum noch eingesetzt.

Achtung: Erkundigen Sie sich, ob in der Region, in der Sie bauen wollen, Lochfraß auftritt. Vergessen Sie Kupferleitungen, sobald Sie von Lochfraß hören.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, die das Lochfraßrisiko mindern sollen. Außerdem gibt es Theorien, die den Lochfraß völlig verhindern sollen. Wenn Sie aber erst zum dritten Mal einen Rohrbruch innerhalb von einem Jahr gehabt haben, können Sie keine theoretischen Belehrungen mehr ertragen. Sie wollen nur noch eins: Kunststoffrohre. Deshalb sollten Sie – gerade als Heimwerker – sofort zu Kunststoff greifen.

Kunststoffrohre gibt es in unterschiedlichen Ausführungen. Manche Rohre werden ähnlich verlegt wie Kupferrohre, wobei an die Stelle des Lötens ein Verschweißen mit Spezialwerkzeug tritt. Das Spezialwerkzeug können Sie kostengünstig dort leihen, wo Sie auch die Kunststoffrohre kaufen.

Eine sinnvolle Alternative sind flexible Rohre, die in einem Leerrohr verlegt werden. Treten später unerwartet Fehler auf, können Sie einfach das defekte Rohr an einem Ende herausziehen und gleichzeitig ein neues Rohr einziehen.

Abwasserleitung

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in geringem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist niedrig.
- Die Kosten entstehen in einer mittleren Bauphase.

Abwasserleitungen werden fast ausschließlich in Kunststoff ausgeführt. Die Leitungen sind relativ preiswert, können in allen Formstücken beschafft werden und sind leicht zu verlegen.

Praxis-Tipp:

Bevor Sie Kunststoffrohre verlegen, sollten Sie sich unbedingt auch Spezialfett besorgen, damit Sie die Rohre wirklich leicht und professionell ineinander stecken können.

PVC-Rohre haben auch einen Nachteil: Sie haben schlechte Schalldämmeigenschaften. Versuchen Sie deshalb, in Wohn- und Schlafräumen Abwasserrohre zu vermeiden. Ist dies nicht möglich, sollten Sie auf eine gute Schalldämmung achten.

Sparen Sie bei der Abwasserleitung nicht mit dem Leitungsdurchmesser. Wählen Sie bei den Hauptleitungen mindestens einen Leitungsdurchmesser von 15 cm. Vergessen Sie nicht, Rückschlagventile einzubauen, damit Sie vor unliebsamen Überraschungen sicher sind.

Wasseraufbereitung

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in geringem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist mittel.
- Die Kosten entstehen in einer mittleren bis späten Bauphase.

Obwohl das Frischwasser von den Stadtwerken in ausgesprochen guter Qualität bis zum Haus geliefert wird, können Sie auf eine Wasseraufbereitung im Allgemeinen nicht verzichten. Dazu gehören mindestens Filtereinrichtungen, aber unter Umständen

Beim Innenausbau alles richtig machen

auch Wasserenthärtungsanlagen und – je nach Region – auch Dosiereinrichtungen für spezielle Chemikalien.

Auf den Feinfilter für das Frischwasser können Sie nicht verzichten. Hiermit verhindern Sie nicht nur Lochfraß und Verstopfung der Armaturen. Sobald Sie den Feinfilter zum ersten Mal gewechselt haben, werden Sie über den Verschmutzungsgrad durch das scheinbar so „saubere und klare“ Leitungswasser entsetzt sein. Spätestens dann wird Ihnen die Notwendigkeit des Feinfilters klar sein.

Wenn Ihr Wasser besonders hart ist, sollten Sie sich für eine Wasserenthärtungsanlage entscheiden. Sprechen Sie mit Ihrem Sanitärinstallateur oder dem Wasserwerk, da eine derartige Anlage auch Nachteile hat.

Sanitärobjekte

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in hohem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist hoch.
- Die Kosten entstehen in einer späten Bauphase.

Die Sanitärobjekte bilden einen entscheidenden Kostenfaktor der Sanitärinstallation. Die Spannweite der Preise ist völlig unübersichtlich. Nicht immer steigen die Qualitäten proportional zu den Preisen. Oft spielt das Design eine entscheidende Rolle.

Weitere Kosten steigernde Faktoren kommen hinzu: Obwohl heutzutage die Dusche wesentlich häufiger benutzt wird als die Wanne, staunt man immer wieder, in wie vielen Häusern die Eckbadewanne oder nach Möglichkeit ein regelrechter Badepool zum absoluten Muss wird. Wird die Badewanne zum Statussymbol, schlägt sich das schwer in den Kosten nieder.

Praxis-Tipp:

Erkundigen Sie sich schon im Vorfeld, welche Sanitärobjekte für Sie in Frage kommen und welche Ausführungen Sie bevorzugen.

Wichtig: Die Dusche sollten Sie nicht zu klein dimensionieren.

Dezentrale Warmwassererzeugung

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in geringem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist mittel.
- Die Kosten entstehen in einer mittleren Bauphase.

Eine preiswerte Methode, Warmwasser dezentral zu erzeugen, ist der Heißwasserboiler bzw. der Durchlauferhitzer. Diese Geräte werden üblicherweise mit elektrischem Strom betrieben. Lange Zuleitungsrohre entfallen. Wärmeverluste werden vermieden.

Achtung: Die Anschlusswerte von Durchlauferhitzern können relativ hoch sein. Das kann zu einer Überforderung des elektrischen Leitungsnetzes führen.

Deshalb sollten Sie sich zunächst beim örtlichen Energieversorgungsunternehmen erkundigen, welche Leistung Ihr Durchlauferhitzer haben darf, wie viele Sie einbauen dürfen und ob eine besondere Genehmigung dafür erforderlich ist.

Praxis-Tipp:

Vergessen Sie nicht, bei der dezentralen Warmwasserversorgung die dafür erforderlichen entsprechenden Elektrozuleitungen vorzusehen.

Elektroinstallation

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in geringem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist niedrig.
- Die Kosten entstehen in einer mittleren bis späten Bauphase.

Eigenleistungen bei der Elektroinstallation sind nur in Absprache mit einem Elektriker sinnvoll. Grund: Am Ende der Elektroinstallation brauchen Sie von einem Elektroinstallateur, der vom örtlichen Energieversorgungsunternehmen zugelassen ist, eine Abnahmebescheinigung. Dadurch setzt sich der Elektroinstallateur dem Risiko der Haftung aus. Deshalb werden Sie die Unterschrift nicht bekommen, wenn Sie einfach alles selbst machen, ohne dass der Elektroinstallateur weiß, wofür er unterschreiben soll.

Praxis-Tipp:

Kein Elektriker schlägt gerne Schlitze. Stemmarbeiten sind ihm verhasst. Hier können Sie sich mit Eigenleistungen nützlich machen.

Wenn der Elektriker zustimmt, können Sie auch einzelne Leitungen nach den Anweisungen des Elektrikers verlegen. Allerdings beginnt hier schon Ihr Sicherheitsrisiko: Ist später irgendein Fehler in der Elektroanlage, wird der Elektriker gerne behaupten, dass Sie irgendwo einen Kabelbruch erzeugt haben. Aus Gewährleistungsgründen und zur eigenen Sicherheit ist die Elektroinstallation für den Laien grundsätzlich nicht geeignet.

Praxis-Tipp:

Legen Sie in allen Räumen genügend Leerrohre, damit Sie auch in den nächsten Jahren noch auf dem neuesten Stand der Technik bleiben können. Sparen Sie nicht mit Steckdosen. Realisieren Sie lieber ein paar Stromkreise mehr. Denken Sie an Antennen und Fernmeldeanlagen. Späteres Nachrüsten führt immer zu kostspieligen Renovierungsarbeiten.

Elektrozähler

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in geringem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist niedrig.
- Die Kosten entstehen in einer mittleren Bauphase.

Planen Sie von vornherein, wo der Zählerschrank hängen soll. Dort wird das örtliche Energieversorgungsunternehmen den Strom einspeisen. Legen Sie den Schrank nicht zu klein an. Nur so können Sie komfortable separate Stromkreise in ausreichender Anzahl realisieren.

Praxis-Tipp:

Erkundigen Sie sich vorher nach den Bedingungen Ihres Energieversorgungsunternehmens hinsichtlich der qualitativen Ausführung des Zählerschranks.

Die Welt der Elektronik hält auch Einzug in die Immobilie

Gerade im Bereich der Fernmeldeanlagen hat sich in der letzten Zeit so viel getan, dass vor zehn Jahren errichtete Häuser heute teilweise schon völlig veraltet sind. Versuchen Sie deshalb, Vorkehrungen zu treffen, die Ihnen helfen, immer auf dem neuesten Stand der Technik zu bleiben. Wählen Sie deshalb sinnvolle Kabelführungen mit zusätzlichen Leerrohren, die eine nachträgliche Erweiterung Ihrer Elektroanlage ermöglichen.

Überlegen Sie, ob Sie eine Wechselsprecheinrichtung sofort brauchen. Es reicht oft aus, wenn Sie die Installation lediglich vorbereiten. Auch die elektrische Toranlage bei der Garage gehört heute oft zum Standard. Ferngesteuerte elektronische Dimmer und Schalter fördern nicht nur den Spieltrieb, sondern sind angenehme Zeitererscheinungen. Vergessen Sie nicht: Spielereien sind immer relativ teuer.

Antennenanlage

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in mittlerem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist niedrig bis mittel.
- Die Kosten entstehen in einer späten Bauphase.

Die traditionelle Antennenanlage ist heutzutage kaum noch zu finden. Normalerweise entscheiden Sie sich heute entweder für die Satellitenschüssel oder für einen Kabelanschluss. Alles andere ist – von Spezialanwendungen abgesehen – nicht mehr zeitgemäß.

Die Montage einer Satellitenempfangsanlage ist regelmäßig problemlos. Eigenleistungen sind hier sinnvoll. Kaufen Sie allerdings nur Qualitätsartikel.

Alarmanlage

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in mittlerem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist mittel.
- Die Kosten entstehen in einer späten Bauphase.

Teilweise werden Alarmanlagen für Wohnhäuser als unverzichtbar eingestuft. Das hängt sicherlich davon ab, wo Sie wohnen. Der Nutzwert von Alarmanlagen ist relativ zweifelhaft.

Beispiel:

Sie hören irgendwo in der Nachbarschaft eine Alarmanlage und denken: „Schon wieder Fehlalarm.“

Sobald die Polizei wegen Fehlalarms vergeblich anrückt, kostet das Geld. Irgendwann hat man die Nase voll und schaltet eine schlechte Alarmanlage einfach ab. Dann schreckt den Einbrecher nur noch die Lampe auf dem Dach ab.

Sicherheitsvorkehrungen

Lassen Sie sich von der Polizei beraten. Sorgen Sie für eine sinnvolle Versicherung gegen Einbruchdiebstahl. Sichern Sie Fenster und Türen sowie Kellerlichtschächte mit den heute üblichen Methoden. Wenn Sie hier lückenlos vorgehen, schreckt das die meisten Einbrecher mehr ab als eine Alarmanlage. Denn sobald ein Einbrecher richtig arbeiten muss, geht er lieber zum nächsten Haus.

Hausanschlüsse

Elektro-Hausanschluss

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in geringem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist mittel.
- Die Kosten entstehen in einer mittleren Bauphase.

Mit dem Elektro-Hausanschluss geht eine Prüfung durch das örtliche Energieversorgungsunternehmen einher. Dabei wird im Allgemeinen überprüft, ob die Elektroinstallation frei von Fehlern ist. Wichtig ist in erster Linie eine ordnungsgemäße Erdung, damit keine elektrischen Unfälle passieren.

Praxis-Tipp:

Sprechen Sie rechtzeitig mit dem Energieversorgungsunternehmen, falls Sie einen Durchlauferhitzer oder eine Wärmepumpe installieren wollen. Überwiegend brauchen Sie hierfür zumindest eine Genehmigung. Bei Wärmepumpen verlangen manche Energieversorgungsunternehmen sogar einen Fernschalter, der Ihre Wärmepumpe in Spitzenlastzeiten vom Netz nimmt.

Die Kosten für den Hausanschluss richten sich nach Gebührensätzen. Versuchen Sie, alle Hausanschlüsse gleichzeitig zu bekommen, damit Sie die Kosten für die Erdarbeiten einsparen. Nur in diesem Bereich sind Eigenleistungen möglich.

Gas-Hausanschluss

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in geringem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist mittel.
- Die Kosten entstehen in einer mittleren Bauphase.

Auch den Gasanschluss bekommen Sie vom Versorgungsunternehmen. Achten Sie auf besondere Werbeaktionen der Versorgungsunternehmen, da teilweise Sonderkonditionen für den Gasanschluss gelten. Mit einer Entscheidung für den Gasanschluss haben Sie den Vorteil, dass ein besonderer Kellerraum, in den Sie sonst den Öltank stellen müssten, für andere Nutzungen frei bleibt.

Praxis-Tipp:

Versuchen Sie, die Erdarbeiten in Eigenleistung durchzuführen, und koordinieren Sie dies mit anderen Hausanschlüssen.

Wasseranschluss

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in geringem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist mittel.
- Die Kosten entstehen in einer mittleren Bauphase.

Den Frischwasseranschluss erhalten Sie vom Wasserwerk. Versuchen Sie so früh wie möglich, den Wasseranschluss zu bekommen, da Sie sowieso schon während der Bauphase Wasser benötigen.

Beim Innenausbau alles richtig machen

Erkundigen Sie sich, welche Anforderungen das Wasserwerk an den Übergaberaum stellt. Verständlicherweise hat das Wasserwerk kein Interesse daran, sich die Wasseruhr auf einer ungesicherten Baustelle stehen zu lassen.

Praxis-Tipp:

Zögern Sie nicht, auch innerhalb des Hauses die Wasserinstallation in Kunststoff auszuführen. Grund: In der Regel liefern heute die Stadtwerke das Frischwasser ebenfalls durch Kunststoffleitungen bis ins Haus.

Eigenleistungen sind bei den Erdarbeiten denkbar, die Sie ebenfalls mit den anderen Hausanschlüssen koordinieren sollten.

Kanalanschluss

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in geringem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist hoch.
- Die Kosten entstehen in einer mittleren Bauphase.

Je nach Lage des Grundstücks müssen Sie sich an den öffentlichen Kanal anschließen lassen. In den meisten Fällen sind die Gebühren heute außerordentlich hoch. Dennoch ist diese Maßnahme gewöhnlich immer noch billiger als eine eigene Kläranlage.

Versuchen Sie, Ihre Kanalrohre bis zum Anschlusspunkt in Eigenleistung zu verlegen. Nutzen Sie dazu die noch offenen Arbeitsräume in der Rohbauphase. Planen Sie einen Revisionsschacht ein, damit Ihnen später erspart bleibt, den ganzen Vorgarten wieder aufgraben zu müssen. Legen Sie die Kanalisation immer in weichen Bögen.

Bauen Sie niemals 90°-Winkelstücke ein. Vergessen Sie die Rückschlagklappe nicht, damit bei einer Überflutung des Kanals nicht Ihr Haus unter Wasser steht.

Praxis-Tipp:

Erkundigen Sie sich möglichst früh nach der genauen Höhe des Kanals. Danach richtet sich Ihre gesamte Entwässerung aus. Es wäre ein fataler Fehler, wenn Ihre – mit dem richtigen Gefälle – gelegten Rohre am Übergabepunkt zu tief liegen würden. Denn bergauf fließt kein Wasser.

Den eigentlichen Hausanschluss dürfen Sie nicht selbst vornehmen. Allerdings können Sie Eigenleistungen bis zum Übergabepunkt und bei den Erdarbeiten einbringen.

Planen Sie auch die Entwässerung des Kellers sorgfältig. Wenn der Kanal höher als die Kellersohle liegt, brauchen Sie unbedingt eine Hebeanlage. Das kann ein Pumpensumpf sein oder eine aufwändige Hebeanlage, mit der auch eine Toilette im Kellergeschoß betrieben werden kann. Sofern der Kanal höher als die Kellersohle ist, sollten Sie aber besser auf eine Toilette im Keller verzichten, um technische Probleme an den Hebeanlagen zu vermeiden.

Putz- und Estricharbeiten

Innenputz

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in geringem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist mittel.
- Die Kosten entstehen in einer mittleren bis späten Bauphase.

Beim Innenausbau alles richtig machen

Die Innenwände müssen regelmäßig verputzt werden. Dabei werden auch Maßungenauigkeiten der Maurerarbeiten ausgeglichen. Erwarten Sie hier aber keine Wunder. Mehrere Zentimeter gleicht kein Verputzer aus.

Als Laie werden Sie kaum in der Lage sein, Putzarbeiten selbst auszuführen. Beauftragen Sie damit einen Unternehmer, der die Arbeiten routiniert und sorgfältig ausführt.

Sie haben allerdings eine Alternative: Verkleiden Sie die Innenwände mit Gipskartonplatten. Hier können Sie leicht Eigenleistungen realisieren. Sie haben einen weiteren Vorteil: Sie durchnässen den Neubau nicht mit unnötigem Wasser und können – wenn Sie entsprechend gedämmte Gipskartonplatten verwenden – eine zusätzliche Wärmedämmung einbauen. Nachteil: Technisch entstehen Hohlräume hinter den Platten, die bei der Befestigung von Möbeln an den Wänden problematisch sein können.

Praxis-Tipp:

Wenn Sie die Innenwände sowieso mit Gipskartonplatten bauen wollen, liegt die Entscheidung für den gesamten Trockenausbau nah. Dann können Sie auf einen Verputzer verzichten.

Vergessen Sie auf keinen Fall, das Preisangebot eines Verputzers mit den Kosten für die Gipskartonplatten zu vergleichen. Auf dem Bau sind Preise oft kurios. Teilweise können die Kosten für Gipskartonplatten höher sein.

Denken Sie daran, dem Verputzer mitzuteilen, an welchen Stellen wegen einer vorgesehenen Holzverkleidung auf die Putzarbeiten verzichtet werden kann. Sagen Sie auch, wo im Innenbereich eventuell Klinkerriemchen oder Fliesen vorgesehen sind, damit der Untergrund entsprechend vorbereitet werden kann.

Wenn Sie einen geschickten Maurer bei den Rohbauarbeiten engagiert haben, können Sie eine Alternative zum Verputzen realisieren:

Verwenden Sie Kalksandsteine mit einem Fugenglattstrich. Diese Wand brauchen Sie nur zu streichen. Bei guter Ausführung der Rohbauwand eignen sich diese Wände auch für den Wohnbereich. Das gilt jedoch nur, wenn der Maurer von vornherein wusste, dass die Kalksandsteine später sichtbar bleiben.

Schwimmender Estrich

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in geringem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist mittel.
- Die Kosten entstehen in einer späten Bauphase.

Auf den rohen Betonfußboden wird immer Estrich aufgebracht, um den endgültigen Fußboden herzustellen. Dabei wird zwischen Verbundestrich und schwimmendem Estrich unterschieden. Für Wohnräume entscheiden Sie sich immer für den schwimmenden Estrich. Dabei wird eine Isolierschicht auf den Betonfußboden aufgebracht, die nicht nur Trittschall, sondern auch Wärmeverluste dämmt. Auf diese Isolierung wird – ohne Verbindungen zur Wand – der Betonestrich aufgebracht.

Praxis-Tipp:

Achten Sie auf belastbares Isoliermaterial, das speziell für den Estrichbau zugelassen ist.

Wenn Sie den Estrich aus Zementmörtel herstellen, können Sie Eigenleistungen vergessen. Schließlich soll die Oberfläche anschließend waagrecht und glatt sein. Eigenleistungen können Sie jedoch leicht einbringen, wenn Sie Trockenelemente verlegen. Das ist vom Material her zwar teurer, aber möglicherweise rechnet sich

Beim Innenausbau alles richtig machen

diese Variante unter dem Strich doch. Ein Preisvergleich hilft bei Ihrer Entscheidung.

Verbundestrich verlegen Sie nur, wenn es sich um unbeheizte Räume handelt. Auch bei Balkonen oder Terrassenflächen kann Verbundestrich verlegt werden.

Praxis-Tipp:

Auch wenn Sie in der Bauphase meinen, einen bestimmten Kellerraum nie zu Wohnzwecken nutzen zu wollen, kann sich dies im Laufe der Jahre ändern. Plötzlich brauchen Sie doch einen Raum für die Eisenbahn Ihrer Kinder. Dann sind Sie froh, wenn Sie in keinem Kellerraum Verbundestrich gelegt haben. Grund: Beim Verbundestrich fehlt die Wärmedämmung.

Ausgleichsspachtel

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in mittlerem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist niedrig.
- Die Kosten entstehen in einer späten Bauphase.

Trotz aller Mühen kann es notwendig sein, die Estrichflächen mit einer zusätzlichen Spachtelmasse zu bearbeiten. Mit diesem Arbeitsgang glätten Sie die Oberfläche und gleichen Unebenheiten aus.

Die Kosten für eine Ausgleichsspachtelung sind relativ hoch. Dennoch lohnt sich diese Arbeit, weil Sie sich sonst unentwegt über die unebene Bodenfläche ärgern.

Sie können die Ausgleichsmasse durchaus in Eigenleistung verlegen. Achten Sie darauf, dass Sie eine Masse wählen, die Sie sehr flüssig verarbeiten können, damit durch den freien Verlauf der

Masse eine absolut glatte Oberfläche erzielt werden kann. Bei diesen Arbeiten müssen Sie sehr schnell arbeiten können, weil die Masse im Allgemeinen relativ schnell aushärtet.

Dämm- und Isolierarbeiten

Kellerisolierung

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in hohem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist niedrig.
- Die Kosten entstehen in einer frühen Bauphase.

Bei den Kelleraußenwänden müssen Sie darauf achten, dass von außen kein Wasser in den Kellerraum dringen kann. Diese Arbeit dürfen Sie nicht überbewerten. Normalerweise kämpfen Sie nur gegen das so genannte „nicht drückende Wasser“. Dabei handelt es sich um Oberflächenwasser, das durch den Regen in das Erdreich dringt. Wenn Sie Ihren Arbeitsraum mit leicht durchlässigem Material füllen und darauf achten, keine Lehmschichten einzufügen, haben Sie regelmäßig kaum Schwierigkeiten.

Bringen Sie trotzdem einen gründlichen Bitumenanstrich auf die Kelleraußenwände. Dabei sollten Sie zwei- bis dreimal einen glatten, Wasser abweisenden Putz aufbringen.

Praxis-Tipp:

Achten Sie beim Verfüllen der Arbeitsräume darauf, diese extrem empfindliche Bitumenschicht nicht zu beschädigen.

Eigenleistungen können Sie bei den Abdichtarbeiten durchaus erbringen. Das bezieht sich in erster Linie auf den Bitumenanstrich.

Beim Innenausbau alles richtig machen

Ein Sperrputz muss aber einwandfrei sein. Beauftragen Sie mit dieser Arbeit einen Unternehmer.

Erkundigen Sie sich auch nach regelrechten Drainage-Dämmungen. Dabei können Sie dicke Dämmmaterialien gegen die Wand stellen, die nicht nur vor mechanischen Beschädigungen beim Verfüllen der Arbeitsräume schützen, sondern gleichzeitig dafür sorgen, dass sich an den Mauern kein Wasser sammeln kann.

Praxis-Tipp:

Gegen so genanntes drückendes Wasser haben Sie meist keine Chance. Dabei handelt es sich um einen hohen Grundwasserspiegel, der über die Kellersohle steigt. Dagegen können Sie sich nur schützen, wenn Sie von vornherein eine wasserdichte Wanne betonieren lassen. Der Druck eines gestiegenen Grundwasserspiegels ist so hoch, dass kleinste Undichtigkeiten in der Außenwand zum Wassereintritt führen. In solchen Fällen helfen nachträglich nur noch Pumpen und teurer Rat von Fachleuten.

Dachisolierung

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in hohem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist mittel.
- Die Kosten entstehen in einer mittleren bis späten Bauphase.

Sparen Sie bei der Wärmedämmung Ihres Hausdaches nicht. Sorgen Sie dafür, auf dem neuesten Stand der Bautechnik zu sein. Halten Sie unbedingt die vorgeschriebene Schichtdicke des Isoliermaterials ein. Andernfalls verlieren Sie viel zu viel Wärme. Sorgen Sie schon bei der Dachstuhlplanung dafür, dass die Sparren dick genug sind, um die Dämmschichten aufzunehmen.

In den meisten Fällen werden Sie Stein- oder Glaswolle verwenden. Allerdings sind diese Materialien gesundheitlich in das Kreuzfeuer der Kritik geraten. Andere Materialien sind jedoch noch relativ teuer.

Praxis-Tipp:

Verarbeiten Sie Stein- oder Glaswolle nur mit Atemschutz und schützen Sie Ihren gesamten Körper mit entsprechender Kleidung und Handschuhen. Wenn Sie diese Schutzmaßnahmen versäumen, werden Sie erstaunt sein, wie viele Stacheln hartnäckig in Ihrer Haut stecken können.

Eigenleistungen sind bei den Wärmedämmmaßnahmen leicht möglich. Allerdings sollten Sie sich unbedingt von einem Fachmann in die genaue Verarbeitung einweisen lassen. Wenn Sie später Fehler beseitigen wollen, führt dies zu aufwändigen Arbeiten.

Achtung: Vermeiden Sie unbedingt, Wärmedämmmatten selbst im Auto zu transportieren. Der hartnäckige Staub wird Ihr Auto wohl nie mehr verlassen. Außerdem brauchen Sie so viel Dämmmaterial, dass sich eine Lkw-Anlieferung auf jeden Fall lohnt.

Weitere Innenausbauarbeiten, bei denen sich Eigenleistungen lohnen

Türen

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in middle-mäßigem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist niedrig.
- Die Kosten entstehen in einer späten Bauphase.

Beim Innenausbau alles richtig machen

Die Eingangstür muss einwandfrei sein. Hier erhält der Besucher den ersten Eindruck. Deshalb brauchen Sie noch lange nicht die teuerste Tür zu kaufen.

Sie können Eingangstüren aus Holz, Kunststoff oder Aluminium wählen. Holztüren müssen Sie laufend streichen. Mit Blick auf die Arbeit ist dies ein Nachteil. Vorteilhaft ist aber die Möglichkeit der farblichen Abstimmung auf das gesamte Haus. Achten Sie bei Kunststofftüren auf einen tragenden Metallkern. Bei Aluminiumtüren müssen Sie sich vergewissern, dass die Wärmedämmung perfekt ist.

Mit handwerklichem Geschick können Sie Hauseingangstüren in Eigenleistung einbauen. Bei der Auswahl der Tür sollten Sie neben dem guten Geschmack auf jeden Fall die Kosten im Auge behalten.

Bei Kelleraußentüren brauchen Sie weniger Wert auf die Optik zu legen. Hier ist Stabilität gefragt. Meistens liegen die Kellereingangstüren etwas versteckt, so dass Sie auf den Einbruchschutz achten sollten.

Kellereingangstüren können ebenfalls in Eigenleistung eingebaut werden. Bereiten Sie den Einbau der Tür bereits bei der Rohbauerstellung vor. Sie erleichtern sich den Einbau wesentlich, wenn Sie schon die Mauer vorausschauend setzen.

Praxis-Tipp:

Überlegen Sie, ob Sie die Kellereingangstür durch zusätzliche Riegel von innen sichern können.

Denken Sie daran, im Heizungsraum spezielle Brandschutztüren einzubauen. Die Feuer hemmenden Eigenschaften einer Tür richten sich nach den einschlägigen DIN-Vorschriften. Vergessen Sie nicht, dass sich heute auch Brandschutztüren äußerlich nicht von normalen Türen unterscheiden müssen.

Garagentore sind ebenfalls in verschiedenen Ausführungen denkbar. Die preiswerteste Variante ist in den überwiegenden Garagen zu finden: Stahlblechtere. Der Einbau ist in Eigenleistung ohne wei-

teres möglich. Fernbedienungen gehören heute nicht mehr zum unerschwinglichen Luxus. Allerdings können Sie einen elektrischen Garagenantrieb immer noch später einbauen.

Fenstereinbau

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in geringem bis mittlerem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist hoch.
- Die Kosten entstehen in einer mittleren Bauphase.

Egal, ob Sie Holz-, Kunststoff- oder Aluminiumfenster einbauen: Die Wärmedämmung muss gewährleistet sein. Isolierglasfenster sind vorgeschriebene Mindestausstattung. Prüfen Sie, ob dreifach verglaste Fenster tatsächlich einen so viel höheren Wärmedämmwert haben, dass sich die höheren Kosten bei den Betriebskosten einsparen lassen.

Fenster tragen sehr zum optischen Erscheinungsbild einer Immobilie bei. Hinsichtlich der Pflegeeigenschaften gelten die gleichen Vor- und Nachteile wie bei der Hauseingangstür. Letztlich ist die Wahl der Fenster eine Geschmacksfrage und sollte unbedingt mit der Eingangstür abgestimmt werden. Lassen Sie sich gerade bei den Fenstern verschiedene Angebote unterbreiten. Nur ein konsequenter Preisvergleich führt hier zu Kosteneinsparungen.

Praxis-Tipp:

Durch die Fenster geht ein Hauptanteil Wärme verloren. Das können Sie gerade in den kalten Wintermonaten vermeiden, indem Sie vor den Fensterflächen eine stehende Luftschicht durch Außenrollladen realisieren. Auf diese Weise können Sie sehr viel Wärmeverluste vermeiden.

Beim Innenausbau alles richtig machen

Achten Sie darauf, dass Sie die Rollladenkästen an allen Seiten gut dämmen. Fehler können hier leicht zu den befürchteten Kältebrücken führen.

Bei den Kellerfenstern müssen Sie entscheiden, wie Sie den Raum nutzen wollen. Handelt es sich um Räume, die Sie wie Wohnräume nutzen wollen, sollte für eine ausreichende Belichtung und Belüftung gesorgt sein. Wollen Sie die Räume lediglich als Keller nutzen, reichen Kellerfenster mit einem Metallgitter aus.

Praxis-Tipp:

Prüfen Sie in einem separaten Planungsschritt, ob Ihr Haus einbruchssicher ist. Gerade bei Kellerfenstern vernachlässigen Bauherren diesen Aspekt. Sprechen Sie über Einbruchschutz auch mit Ihrer örtlichen Polizeidienststelle.

Bodenfliesen

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in hohem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist hoch.
- Die Kosten entstehen in einer späten Bauphase.

Bei den Bodenfliesen können Sie viel Geld sparen. Achten Sie einerseits auf die Materialkosten. Eine Bodenfliese muss nicht unerschwinglich sein. Wichtig ist die Qualität. Genauso wichtig ist aber bei diesem optischen Element die Geschmacksfrage. Ob Sie unbedingt schier unbezahlbare handgemalte Motive verlegen müssen, erscheint mehr als fraglich.

Hoch sind bei den Bodenfliesen immer die Lohnkosten für das Verlegen. Dabei spielt es keine Rolle, ob teure oder preiswerte Fliesen verlegt werden.

Da Sie die Fliesen heutzutage kaum noch im Mörtelbett, sondern auf glattem Boden verlegen, sind Eigenleistungen realistisch. Verlegen Sie die Fliesen im Dünnbettverfahren. Wenn Sie noch nie Fliesen gelegt haben, beginnen Sie in untergeordneten Räumen, um Erfahrung zu sammeln.

Wandfliesen

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in hohem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist hoch.
- Die Kosten entstehen in einer späten Bauphase.

Auch bei Wandfliesen sind Eigenleistungen möglich. Allerdings müssen Sie hier sorgfältiger arbeiten, weil bei Wandfliesen die Schwerkraft gegen Sie ist. Frisch verlegte Fliesen können abrutschen. Bei den Wandfliesen sind allerdings störende Kantenabschlüsse wie beispielsweise bei Türen, Fenstern, Heizungsanlagen und Fensterbänken ein erschwerender Faktor für Eigenleistungen.

Praxis-Tipp:

Erkundigen Sie sich vor dem Verlegen nach den bestehenden Möglichkeiten, technische Probleme in den Griff zu bekommen.

Natur- und Werksteine können Sie ohne entsprechende Erfahrung kaum in Eigenleistung verlegen. Es wäre einfach zu schade, wenn teure Marmor- oder Granitplatten unfachmännisch verlegt werden. Außerdem brauchen Sie für dieses Material Spezialwerkzeug.

Holzverkleidungen

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in hohem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist mittel.
- Die Kosten entstehen in einer späten Bauphase.

Holzverkleidungen sind eine Geschmacksfrage. Dunkles Profilholz an der Decke raubt auch hellen Räumen das Licht und sorgt für eine gedrückte Stimmung. Bauen Sie deshalb tendenziell helle Hölzer als Deckenverkleidung ein. Achten Sie darauf, dass Sie qualitativ hochwertige Profilhölzer einbauen, weil Sie sonst schon nach wenigen Monaten erschreckende Beulen in der Decke haben können.

Praxis-Tipp:

Erkundigen Sie sich immer nach den Verarbeitungsmethoden. Dadurch werden Sie viele Fehler am Bau vermeiden.

Gerade bei Wandverkleidungen mit Holzvertäfelung können Sie viel Geld durch Eigenleistung sparen, da Sie aus einer wahren Flut von verschiedenen Systemen und Angeboten wählen können. Holen Sie auch hierbei verschiedene Angebote ein, damit Sie die Holzverkleidung optimal realisieren können.

Achtung: Verzichten Sie bei Holzverkleidungen auf „Sonderangebote“. Wenn sich schlecht abgelagerte Massivhölzer extrem verziehen, wird Sie dies zur Verzweiflung bringen. Der Baumarkt wird Ihnen lakonisch Verarbeitungsfehler vorwerfen.

Parkettboden

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in hohem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist hoch.
- Die Kosten entstehen in einer späten Bauphase.

Parkettfußboden ist nicht mehr nur für exklusive Wohnhäuser. Es gibt viele Systeme, die Parkett auch für den Selbstverleger interessant machen. Wenn Sie auf die Einbauhinweise und Verlegevorschriften genau achten, können Sie ganz enorme Kosten mit Eigenleistung einsparen.

Praxis-Tipp:

Überlegen Sie genau, ob Parkettboden für Sie die erste Wahl ist. Teilweise ist das Material recht teuer. Möglicherweise gibt es preiswertere Alternativen, die Ihrem Geschmack ebenfalls gerecht werden.

Tapezierarbeiten

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in hohem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist mittel.
- Die Kosten entstehen in einer späten Bauphase.

Einziehen werden Sie in Ihr Haus erst, wenn alles tapeziert ist. Gerade bei den Tapezierarbeiten handelt es sich um die traditionellen Eigenleistungen.

Beim Innenausbau alles richtig machen

Hier können Sie enorme Kosten sparen, wenn Sie auf den Preis achten. Sonderangebote sind hier durchaus möglich. Vergessen Sie nicht: Tapeten werden Sie sowieso nach ein paar Jahren wieder herausreißen. Überlegen Sie deshalb, ob es bezahlbar ist, schon in der kostenintensiven Bauphase viel Geld für Tapeten auszugeben.

Die Eigenleistungen lohnen sich bei den Tapezierarbeiten, weil der Lohnanteil relativ hoch ist. Wenn Sie zum Schluss der Bauphase in Zeitnot sind, sollten Sie sich für eine einfache Raufasertapete entscheiden, die Sie anschließend streichen. Hier können Sie zügig arbeiten und nach ein paar Jahren den Farbton oder die Tapete wechseln. Diese Alternative schafft ein Zeitpolster.

Teppichboden

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in mittlerem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist niedrig.
- Die Kosten entstehen in einer späten Bauphase.

Auch der Teppichboden eignet sich gut für Eigenleistungen. Allerdings sollten Sie diese Arbeit schon einmal gesehen haben. Der Teppich darf anschließend keine Falten werfen, und Sie dürfen den Teppich vor allen Dingen nicht verschneiden. Über einen verschnittenen Teppich ärgern Sie sich, solange der Teppich liegt.

Praxis-Tipp:

Lassen Sie sich immer auch ein Angebot von einer Firma geben, die Teppiche verlegt. Möglicherweise sind die Arbeiten überhaupt nicht so teuer. Wenn Sie sich die Arbeiten nicht zutrauen und die Kosten für die Verlegearbeiten nicht immens hoch sind, sollten Sie hier auf Eigenleistungen verzichten.

Seien Sie beim Teppich misstrauisch, wenn preiswerte Teppiche erstklassige Qualität haben sollen. Die Lebensdauer ist normalerweise gering. Andererseits wird ein Teppich mit hochmodernem Design hinsichtlich seiner Qualität meist keineswegs dem Preis entsprechen.

Nehmen Sie die Teppichqualität kritisch unter die Lupe. Berücksichtigen Sie immer auch Ihren Geschmack. Vergessen Sie nicht die Aspekte, die die Teppichreinigung betreffen. Kalkulieren Sie auch die familienspezifischen Risiken ein. Das gilt insbesondere, wenn Sie kleine Kinder haben.

Garage

Bewertungskriterien:

- Die Möglichkeit, durch Eigenleistung zu sparen, ist in mittlerem Maß vorhanden.
- Der Kostenanteil der Leistung ist hoch.
- Die Kosten entstehen in einer späten Bauphase.

Überlegen Sie sich genau, ob Ihre Garage tatsächlich massiv gemauert sein muss. Carports sind groß in Mode. Diese an einer oder mehreren Seiten offenen Konstruktionen sind meistens wesentlich billiger als eine massive Garage und können in die gesamte Außenanlage oft besser integriert werden. Kletterpflanzen können den optisch guten Eindruck oft noch verstärken.

Eigenleistungen sind beim Pkw-Unterstand leicht möglich. Das gilt für die Massivgarage genauso wie für den Rohbau des Hauses. Bei Fertiggaragen aus Beton haben Sie wenige Möglichkeiten, Eigenleistungen einzubringen. Die Selbsthilfe wird sich hier meist auf die Vorbereitung des Untergrundes beschränken.

Index

- A**abbruch 34
- Abdichtung 32, 83, 99
- Ablaufplan 14
- Abnahme 50
- Abnahmebescheinigung 118
- Abnahmeerklärung 46
- Abrechnung 70
- Abwasserleitungen 26, 85, 115
- Alarmanlagen 121
- Altlasten 59
- Aluminiumfenster 133
- Anstrich 29
- Antennenanlage 120
- Arbeitsplatz 60
- Arbeitsstätte 62
- Arbeitszimmer 58
- Architekt 35, 40, 66, 68
- Armaturen 42
- Armaturenblock 28
- Ausbaufähigkeit 97
- Ausbauhaus 44
- Ausbaukosten 21
- Ausgleichsspachtel 128
- Ausrichtung des Hauses 38
- Ausschreibungen 70
- Außenputz 29, 95
- Außentüren 42
- Autobahn 62
- B**adepool 116
- Badezimmereinbauten 42
- Baubude 80
- Baugrube 26
- Bauhändler 70
- Bauhelfer 17
- Bauherrenhaftpflichtversicherung 48
- Bauleiter 40, 46, 66, 70
- Baumaterial 16
- Baupläne 69
- Baustelle 81
- Baustellenprotokoll 33
- Baustromverteiler 77
- Bauträger 40
- Bautür 48
- Bauwasserversorgung 79
- Bauwesenversicherung 47
- Bebauungsplan 59
- Bepflanzung 35
- Berufsgenossenschaften 49
- Betonpfeiler 93
- Beweislage 33
- Billig-Haus 41
- Billiggrundstücke 63
- Bitumenanstrich 26, 129
- Bodenbeschaffenheit 59, 74
- Bodenfliesen 29, 42, 134
- Bodenplatte 26
- Bodenrichtwert 64
- Bodenuntersuchung 73
- Bolzplätze 63
- Brand-, Lärm- und Wärmeschutz 71

Brandschutztüren 132
 Brenner 28
 Brennstoff 102
 Brunnen 79

Carports 139

Dacheindeckung 99
 Dachflächenfenster 28
 Dachformen 97
 Dachstuhl 27, 97
 Deckenspannweiten 72
 Deckensysteme 93
 Deckenverkleidungen 42
 Deponie 82
 Design 95
 Design-Haus 68, 87
 Dimmer 120
 Dokumentation des Baufortschritts 70
 Drainage 26
 Dünnbettverfahren 135
 Durchlauferhitzer 117

Einbruchschutz 132, 134

Einfriedung 35
 Eingangstür 132
 Einkaufsmöglichkeiten 61
 Einmessung 46
 Einsatzplan 12, 17
 Eisenbahntrasse 63
 Elektro-Hausanschluss 122
 Elektroinstallation 118
 Elektromeister 50
 Erdarbeiten 83
 Erdung 26, 122
 Erschließung 59
 Estrich 29, 127
 Etagenverteiler 28

Fallrohre 28
 Fassadengestaltung 95
 Feinfilter für das Frischwasser 116
 Fenster 42, 133
 Fensterbank 29
 Fernbedienungen 133
 Fernmeldeanlagen 120
 Fernwärmeversorgung 35
 Fertiggarage 80, 139
 Fertighaushersteller 55
 Fertigsturz 27
 Fertigteildecke 27
 Fertigtreppen 94
 Filtereinrichtungen 115
 Flachdach 97
 Flughafen 61, 63
 Fotografieren 33
 Freizeit 60
 Freizeiteinrichtungen 61
 Fremdleistungen 32
 Frischwasserleitungen 114, 123
 Fundament 57, 89
 Fußballplätze 63
 Fußbodenheizung 28, 102, 109

Garage 54, 139
 Garagentore 132
 Garantie 95, 109
 Gasanschluss 123
 Gasversorgung 35
 Gebühren 46
 Gefährdung durch Grundwasser 56
 Genehmigung 67
 Generationenprinzip 52
 Gerichtsprozesse 34
 Gesamtbaukosten 34
 Geschossdecken 86, 93
 Gewährleistungsansprüche 32
 Gewerbegebiete 63

Index

Giebelwände 27
Gipskarton 29
Gipskartonplatten 92, 126
Glasfasertapeten 89
Glasfassaden 87
Glockengeläut 63
Grenzabstand 76
Grenzbebauung 33
Grundbuchgebühren 34
Grunderwerbsteuer 34
Grundriss 38, 52, 55
Gründungskonstruktionen 74
Grundwasserspiegel 56
Gutachterausschuss 64

Haftpflichtversicherung 49
Haftungsansprüche 33, 100, 104
Handarbeit 30
Haustechnik 23, 42
Haustür 28
Hauswirtschaftsraum 54
Hebeanlage 125
Heißwasserboiler 117
Heizflächen 108
Heizkessel 28, 105
Heizkörper 28, 102
Heizung 104
Heizungsregelung 105
Himmelsrichtung 38, 53
Holzdielenboden 29
Holzfassade 96
Holzfenster 28, 133
Holzverkleidungen 136
Holzzargen 29
Hydrant 79

Immobilie 59
Industrie 62
Infrastruktur 60
Ingenieure 35

Innenputz 29
Innentüren 41, 42
Innenwände 126
Isolierglasfenster 133
Isoliermaterial 130
Isolierung 83

Kabelanschluss 120
Kachelofen 102
Kamin 102
Kanalanschluss 124
Kanalisation 35, 85
Kaufpreis 34
Keller 56, 57
Kelleraußentreppe 94
Kelleraußentüren 132
Kelleraußenwände 129
Kellerlichtschächte 121
Kellerwände 26
Kindergärten 62
Kinderspielplätze 63
Kinderzimmer 54
Kläranlage 124
Klinkersteine 42
Klinkerwand 96
Knockout-Kriterien 31
Kostenanteile 20, 23
Krankheit 15
Krüppelwalmdach 97
Kunststofffenster 28, 133
Kunststoffrohre 114
Kunststoffsystem 107

Lage 60
Lagerraum 58
Laminatboden 29
Lärm 61
Lebensphase 52
Leichtbauwände 92
Leitungsdurchmesser 115

Lichtschalter 28
 Lochfraß 107
 Lohnkosten 20, 23, 43
 Lohnkostenanteil 23

Maklergebühren 34
 Maschinen 30
 Mastbetriebe 63
 Material 80
 Materialauswahl 66
 Materialkosten 20, 23, 88
 Maurerarbeiten 91
 Meinungsverschiedenheiten 34
 Metallzargen 29
 Mietskasernen 62
 Mithilfe 13
 Mörtelbett 135
 Müllkippe 63
 Musterhaus 38
 Mutterboden 81

Natur- oder Bruchsteine 87
 Natur- und Werksteine 135
 Niedertemperatur-Heizkörper 108
 Notarkosten 34
 Nurdachhäuser 87

Öltank 103, 123
 Organisation 16

Parkettfußboden 137
 Partyraum 54
 Planung der einzelnen Bauphasen
 14
 Planziegel 26
 Porenbeton 26
 Pultdach 97

Qualifikation 18
 Qualität 31

Raufasertapete 138
 Raumplanprogramme 55
 Rechtsschutzversicherung 49
 Regenrinnen 28
 Revisionsschacht 124
 Richtfest 35
 Richtwerte 25
 Ringanker 27
 Rohbau 86
 Rohbaukosten 21
 Rohrbruch 114
 Rohrleitungssystem 106
 Rollladenkasten 27
 Rückschlagventile 115, 125

Sanitärinstallation 112
 Sanitärobjekte 116
 Sanitärstation 28
 Satellitenschüssel 120
 Satteldach 97
 Sauna 54, 58
 Schadensersatz 33
 Schalldämmeigenschaften 115
 Schallsolierung 92
 Schallschutz 58
 Schlafzimmer 54
 Schlussabnahme 46
 Schnurgerüst 26, 76
 Schornstein 27, 110
 Schornsteinquerschnitt 110
 Schulen 62
 Selbstbausätze 104
 Sicherheit am Bau 47
 Sicherheitsschuhe 47
 Sichtmauerwerk 96
 Solaranlage 102
 Sonderangebote 138
 Spielplatz 35
 Spielzimmer 58
 Sportstätten 62

Index

Stahlmatten 26
Statiker 71
Steckdose 28
Straßenkosten 35
Streifenfundament 57, 83, 89
Streitigkeiten 34
Stromversorgung 35
Sturz 27
Stützkonstruktionen 72

Tagebau 56
Tapezierarbeiten 137
Tapezieren 29
Teppichboden 138
Treppe 27, 94
Treppenbeläge 42
Treppenkonstruktionen 42
Trockenestrich 29
Türspion 23

Überschwemmungsgefahr 63
Überwachungskamera 23
Umweltschäden 103
Unfall 49, 81
Unfallrisiko 67
Unfallverhütung 47
Unfallversicherungsträger 49
Unternehmer 40

Verarbeitungskosten 88
Verblendmauerwerk 29
Verbundestrich 128
Verkehrsplanung 63

Verletzungsgefahr 81
Vermessung 34, 76
Verputzarbeiten 126
versetzte Wohnebenen 53
Versicherung 35, 47, 121
Versorgungsunternehmen 79, 85
Vordach 29
Vorgarten 38

Walmdach 97
Wandfliesen 29, 42, 135
Wandverkleidungen 42
Wärmedämmeigenschaft 91
Wärmedämmung 29, 130
Warmwasserversorgung 111
Wasseraufbereitung 115
Wasserenthärtungsanlagen 116
Wasserversorgung 35, 78
Wechselsprecheinrichtung 120
Werkkeller 54
Wertsteigerung der Immobilie 12
Wiederverkaufswert 57
Wohngegend 60
Wohnniveau 60
Wohnwert 62

Zählerschrank 119
Zapfstellen 114
Zeitaufwand 26
Zeitfresser 31
Zeitmanagement 10, 12
Zuschnitt des gesamten Grundstücks 38