

## DIE HÄUFIGSTEN PROBLEME BEIM HAUSBAU VERMEIDEN

Autor: rw



Kein Hausbau läuft ganz ohne Probleme. Doch oft sind die Bauherren sogar selbst Schuld. (Quelle: Chromorange/imagio)

An vielen Problemen rund um den Hausbau sind die Bauherren selbst Schuld. Dabei ließen sich laut Experten die häufigsten Probleme wie unerwartete Zeitverzögerungen, hohe Zusatzzahlungen, Baumängel und vor allem schlechte Kommunikation mit dem Bauunternehmen in den meisten Fällen vermeiden. Viele Bauherren sparen aber an der falschen Stelle und scheuen die verhältnismäßig geringen Kosten für professionelle Unterstützung. Wie Sie die häufigsten Probleme vermeiden und **die sieben größten Kostenfallen beim Hausbau**.

"Wer zwischen 200.000 und 400.000 Euro ausgibt, der sollte sein Investment vorher intensiv prüfen", lautet der erste eindringliche Rat von Diplom Ingenieur Thomas Penningh, Präsident des Verbands Privater Bauherren (VPB). Was klingt wie eine absolute Selbstverständlichkeit wird in der Praxis allzu oft missachtet.

### An vielen Problemen beim Hausbau sind die Bauherren selbst Schuld

"Die Lässigkeit, mit der manche Menschen ihr **Haus kaufen** ist für uns Profis erschütternd", berichtet Penningh. "Sie machen sich mehr Gedanken über den Kauf eines Neuwagens oder gar einer Waschmaschine und geben viel Geld für Testberichte aus. Eigentlich müsste ein Hauskäufer bereit sein, prozentual genauso viel in die Prüfung seiner zukünftigen Immobilie zu investieren, wie er für den Auto- oder Waschmaschinentest ausgibt."

Ausgerechnet beim größten Investment ihres Lebens, so die Beobachtungen des Experten, scheuen aber viele Hauslebauer die zusätzlichen Kosten für professionelle Unterstützung. "Sie kaufen unbesehen die 'Katze im Sack', mit allen unentdeckten Zusatzkosten, die nach dem Kauf dann zwangsläufig auf sie zukommen."

### Anzeige



EOS Saunaofen EOS 34A  
ab 229,00 €  
SAUNAHAUS.com



AquaVapore Whirlpool  
ab 1289,00 €  
trendbad24.de



Vasa-Fit, Whirlpool  
ab 2999,00 €  
Amazon Marke ...

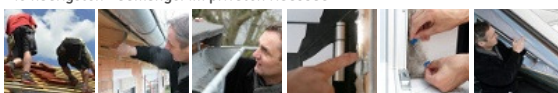
[weitere Angebote](#)

### Bauherren sollten eigene Wünsche klären und vertraglich festschreiben

Dabei ist Bauen kein Hexenwerk. Drei Schritte sollten Bauherren absolvieren, wenn sie ein eigenes Haus kaufen oder bauen möchten: Zunächst gilt es, die eigenen Wünsche klären, danach die geeigneten Partner zu suchen und während Planung und Bau stets mit den Partnern kommunizieren.

"Jedes Bauprojekt ist ein Unikat. Es muss die Bedürfnisse der Bauherrenfamilie erfüllen", so VPB-Präsident Penningh. Er rät deshalb allen angehenden Bauherren zur sorgfältigen Vorbereitung: "Die wichtigsten Fragen, die sich Bauherren in der ersten Phase stellen und beantworten müssen, lauten: Was können wir uns finanziell leisten? An welchem Ort möchten wir leben? Wie groß muss unser Haus sein? Welches Raumprogramm benötigen wir? Wann wollen wir einziehen? Welche Materialien oder Haustechnik müssen wir unbedingt haben? Welche Baustoffe dürfen bei uns – etwa wegen einer Allergie – auf gar keinen Fall verbaut werden?"

### Die häufigsten Baumängel im privaten Hausbau



[zur Foto-Show](#)

6 Bilder von 12

Mit dieser Art der Grundlagenermittlung beginne jeder konventionelle Hausbau mit eigenem Architekten, erklärt Penningh. Bauherren sollten aber auch beim Hausbau mit einem Schlüsselfertig-Anbieter auf die frühzeitige Klärung dieser grundlegenden Fragen bestehen. "Alles, was jetzt festgelegt wird, kann direkt vertraglich vereinbart und umgesetzt werden. Alles, was in der Schwebe bleibt, muss später geklärt werden und verursacht dann immer wieder Zeitverzögerungen", weiß der VPB-Experte.

### Kosten für einen Bausachverständigen

Bei der Planung und später auch bei der Baubegleitung unterstützen unabhängige Bausachverständige. Diese vermittelt unter anderem der VPB. "Jeder Bau ist unterschiedlich", erklärt Eva Reinhold-Postina, Pressesprecherin des VPB. Deshalb ließen sich die Gesamtkosten einer Komplettbetreuung nicht allgemeingültig beziffern. Regionsabhängig berechnet die Sachverständigen zwischen 80 und 100 Euro pro Beratungsstunde. Hinzu kämen Fahrtkosten für die Besuche der Baustelle.



### Baumängel und Baupfusch wirksam reklamieren

Beim Hausbau kann immer etwas schief gehen. Wie Sie Ihre Gewährleistungsansprüche effektiv durchsetzen. So kommen Sie zu Ihrem Recht.

**Video**

"Wenn der Bau weitestgehend reibungslos klappt, kommen wir oft mit fünf Baustellenterminen zu je zwei bis drei Stunden hin", erklärt die VPB-Sprecherin auf Nachfrage von zuhause.de. Verläuft ein Bau problematischer könnten aber auch schon einmal sieben bis acht Termine nötig werden. Am Ende komme man fast immer mit ein Prozent der Gesamtbaukosten für die komplette Baubegleitung hin. "Das dann auch schon bei einem problematischeren Bau", betont Reinhold-Postina. Häufig lägen die Gesamtkosten deutlich niedriger.

### Bauvertrag und Bauunterlagen kritisch überprüfen

Besonders kritisch sollten Bauherren übrigens Verträge mit Schlüsselfertig-Anbietern prüfen, denn sie enthalten nach Erfahrungen des VPB meistens nicht alles, was die Bauherren sich wünschen. "Wir erleben da gerade einen regelrechten Wildwuchs unter den Schlüsselfertig-Anbietern", kritisiert Reinhold-Postina. Detaillierte Baupläne würden oft nicht ausgehändigt oder lägen gar nicht vor. "Das birgt natürlich ein entsprechend hohes Mängelrisiko bei der Ausführung", heißt es beim VPB.

Die häufigsten Mängel nach dem Immobilienkauf



[zur Foto-Show](#)

6 Bilder von 11

"Bauherren können sich nur absichern, indem sie nicht nur die Verträge samt Plänen, sondern später auch den Baufortschritt auf der Baustelle fortlaufend vom unabhängigen Sachverständigen kontrollieren lassen", rät deshalb Thomas Penningh. "Die Sachverständigen sind ausgebildete Architekten mit der vollen Berufshaftpflicht", ergänzt VPB-Sprecherin Reinhold-Postina. Der Fachmann weiß genau zu welchem Zeitpunkt welche Unterlagen vorliegen müssen und ist in der Lage, sämtliche Papiere im Sinne des Bauherren kritisch zu überprüfen. Der Laie hingegen verliert zwischen **Baugrundgutachten**, **Energieausweis**, Baubeschreibungen und statischen Berechnungen schnell den Überblick.

### Änderungswünsche in der Bauphase sprengen jede Zeit- und Kostenplanung

"Geradezu tödlich für jede verlässliche Zeit- und Finanzierungsplanung sind Änderungswünsche", erklärt Penningh zu den Folgen unzureichender Planung. "Viele Bauherren glauben, es sei kein Problem, während der Bauphase beispielsweise Innenwände zu versetzen. Das stimmt aber nicht." Zur Veranschaulichung hat der VPB-Präsident ein einfaches Beispiel parat:

"Wer eine Innenwand versetzt, der muss prüfen, ob das statisch möglich ist. Das erfordert neue Berechnungen, Prüfung und die Änderung der Baugenehmigung. Außerdem müssen eventuell in der Wand vorgesehene Leitungen anders verlegt, sowie neue Materialienmengen berechnet und bestellt werden. Das Versetzen einer Wand ist auf dem Papier ganz einfach, zieht aber im laufenden Baubetrieb einen Rattenschwanz an Aufwand nach sich. Das kostet Geld. Der Architekt arbeitet nicht umsonst. Auch Bestellungen können nicht gratis storniert werden." Nachträgliche Änderungswünsche führten immer zu Ärger, so der Experte. "Schlüsselfertigunternehmer sichern sich deshalb ab: Sie sehen solche Änderungswünsche von vornherein vertraglich vor und lassen sie sich auch teuer vergüten."

### Kommunikation mit dem Bauunternehmen nicht immer einfach

Über mangelnde Kommunikation klagen sehr viele Häuslebauer. Regelmäßig besuchen sie "ihre" Baustelle und entdecken dabei Dinge, die sie als Laien nicht verstehen. Ein Anruf beim Planer oder Bauunternehmer soll Klarheit bringen. Weil die Betroffenen aber ihrerseits oft auf anderen Baustellen unterwegs sind, läuft mancher Anruf ins Leere und auf den Anrufbeantworter. Bleibt dann eine schnelle Reaktion aus, sind Frust und Sorge groß. "Viele Bauherren ahnen Probleme, wo es eigentlich gar keine gibt. Sie befürchten, Opfer von Pfusch zu werden", hat Penningh beobachtet.

### Kein Hausbau verläuft völlig problemlos

Der Bau eines Hauses ist eine sehr komplexe Angelegenheit, bei der eigentlich immer irgendetwas schief geht. "Entscheidend für die Qualität des Bauens ist, dass die Probleme rechtzeitig auffallen und verlässlich behoben werden", macht Reinhold-Postina deutlich. "Der Bauherr kann dazu viel beitragen, indem er früh festlegt, was er will, seine Wünsche mit Hilfe eines Bausachverständigen oder Architekten vertraglich festlegt und sich dann konsequent an seine eigenen Vorgaben hält", mahnt VPB-Präsident Penningh. "Vereinbaren die am Bau Beteiligten dann noch regelmäßige Besprechungen, können Probleme schnell gelöst und Missverständnisse ausgeräumt werden."

Wer sich selbst zu unsicher fühlt, kann den Bausachverständigen zu solchen Terminen mitnehmen. Ein Grundsatz des VPB-Präsidenten gilt aber auch dann. "Bauherren müssen wissen: Bauen kann man nicht nebenbei!"

Quelle: zuhause.de

