

## 10 Goldene Regeln für Bauherren

1. Ein Hausbau oder Hauskauf ist für die meisten Bauherren die größte und nachhaltigste Lebensleistung. Daher sind größte **Sorgfalt bei Planungen und Entscheidungen** erforderlich. Viele immobile Eigentumsverluste (z.B. Zwangsverkäufe, Zwangsversteigerungen) haben ihre Ursachen in zu hastigen und falschen Bau- und Finanzierungskonzepten.
2. Die **Trennung von Planen und Bauen** mit einer durchgängigen Objektüberwachung sichert die beste Qualität und bewahrt Bauherren vor Überraschungen. Komplettangebote (Planung, Finanzierung, Baurealisierung, Bauüberwachung) aus einer Hand, haben für Bauherren nur scheinbare Vorteile. Kein Hausbauunternehmen, kein Bauträger verschenkt etwas. Die Bauherren bezahlen auch die angeblichen Gratis- und Nebenleistungen (indirekt).
3. **Besser** für jeden Bauherren, selbst mit Unterstützung eines Objektplaners ein Haus zu **bauen als es zu kaufen**, weil die individuellen Wünsche der Bauherren und die konkrete örtliche Situation in der Planung und Realisierung optimal grundstücksbezogen umgesetzt werden können. Das gilt insbesondere für die hohen **Anforderungen** an Planen und Bauen **im Bestand** und zur Umsetzung wichtiger langfristiger Ziele wie eine hohe Energieeffizienz und das seniorengerechte – vielleicht sogar barrierefreie Bauen.
4. Falls sich ein Bauherr zum **Kauf** eines Hauses entscheidet, sollte er einen **Sachverständigen hinzuziehen**, der auf Fehler, Mängel oder hinzunehmende Unregelmäßigkeiten am Haus oder Bauteilen – auch kaufpreiswirksam – hinweist.
5. Beim Bauen ist das frühzeitige **Einbeziehen** von produkt- und finanzierungsunabhängigen Beratern, nämlich **von eingetragenen Objektplanern** – z.B. als bauvorlageberechtigte Ingenieure oder Hochbauarchitekten – wichtig, weil es Fehler und Nachteile für den Bauherren abwendet. Durch bestehende Berufshaftpflichtversicherungen und standesrechtliche Überwachung kann im Gegensatz zu Bauunternehmen keine „Insolvenz“ zum Nachteil des Bauherren eintreten.
6. Die **Prüfung von Angeboten** jeder Art sollte rechtlich und fachlich **durch einen Objektplaner** als unabhängigen Fachmann auch dann vorgenommen werden, wenn ein Bauherr ein Komplettangebot (Planung, Finanzierung, Baurealisierung und Bauüberwachung) annehmen will.
7. Die Baubetreuung und **Bauüberwachung** sollte in jedem Fall – individuelles Bauen, oder Bauen durch eine Hausbaufirma – von einem **herstellerunabhängigen**, dem Bauherren direkt verpflichteten **Bauüberwacher** erfolgen, der nötigenfalls Spezialingenieure (z.B. Versorgungstechnik) hinzuzieht. Der Bauherr sollte die Bauüberwachung nie einem Laien oder einem an der Herstellung des Hauses beteiligten Polier, Bauleiter oder Unternehmer überlassen, weil sie nicht unabhängig und objektiv erfolgen kann.
8. Viele Fehler und daraus resultierende Folgemängel oder Folgeschäden entstehen, wenn **Eigenleistungen oder Nachbarschaftshilfen** (oder gar Schwarzarbeit) nicht durch einen bauvorlageberechtigten Ingenieur oder Architekten überwacht werden, weil der Bauherr darauf verzichtet. Besonders kritisch sind solche Leistungen zu beurteilen, die die Standsicherheit, den Feuchtigkeitsschutz, Wärmeschutz oder Energieeffizienz, Schallschutz oder sogar Brandschutz betreffen.
9. Ein Bauherr sollte sich **nicht durch Qualitätssiegel**, Zertifikate, Gütesiegel oder ähnliche Marketinginstrumente **beeindrucken lassen**. Auch wenn Bauprodukte (Baustoffe, Bauteile) qualitätsüberwacht hergestellt werden, ist das keine Garantie für eine richtige Verarbeitung. Die meisten Fehler werden beim Zusammenfügen der Baustoffe und Bauteile – beim Bauen – auf der witterungsabhängigen Baustelle durch subjektive Arbeit sowie fehlende Anleitung und Kontrolle der Handwerker gemacht. Jeder Bauherr sollte bedenken, dass jedes Gebäude ein Unikat ist.
10. Wenn ein Haus gebaut oder gekauft wird, sollte der Bauherr zur Abnahme immer einen **Bauwerkspass** in Form einer Bestandsdokumentation mit allen Plänen, Berechnungen, Energiepass und eine „**Gebrauchsanweisung**“ zur Nutzung des Gebäudes verlangen und seine Schlusszahlung vertraglich davon abhängig machen. Die Dokumentation schützt den Bauherren vor zusätzlichen Aufmass- und Diagnoseleistungen für die Vorbereitung von Revisionen, Reparaturen, späteren Sanierungen, Modernisierungen, evt. Gebäudeerweiterungen oder Raumnutzungen.