

# Tipps für Bauherren

**1. Die Trennung von Planen und Bauen** mit einer durchgängigen Objektüberwachung sichert die beste Qualität und bewahrt Bauherren vor Überraschungen. Komplettangebote (Planung, Finanzierung, Baurealisierung - aus einer Hand) haben für Bauherren nur scheinbare Vorteile. Kein Hausbauunternehmen verschenkt etwas. Die Bauherren bezahlen auch die angeblichen Gratis- und Nebenleistungen.

**2. Besser ist es für jeden Bauherren,** mit Unterstützung eines Objektplaners ein Haus zu bauen, als zu kaufen. Die individuellen Wünsche der Bauherren und die konkrete örtliche Situation in der Planung und Realisierung können so optimal und grundstücksbezogen umgesetzt werden. Das gilt insbesondere für die besonderen Anforderungen beim Bauen im Bestand und zur Umsetzung wichtiger langfristiger Ziele wie eine hohe Energieeffizienz und das seniorengerechte – vielleicht auch barrierefreie – Bauen.

**3. Falls sich ein Bauherr zum Kauf entscheidet,** sollte er einen Sachverständigen hinzuziehen, der ihn auf Fehler, Mängel oder hinzunehmende Unregelmäßigkeiten am Haus oder an Bauteilen – auch kaufpreiswirksam – hinweist.

**4. Beim Bauen ist das frühzeitige Einbeziehen von produkt- und finanzierungsunabhängigen Beratern –** nämlich von eingetragenen Objektplanern- als bauvorlageberechtigten

Ingenieure- wichtig, weil es Fehler und Nachteile für den Bauherrn abwendet. Durch bestehende Berufshaftpflichtversicherungen und eine standesrechtliche Überwachung kann im Gegensatz zu Bauunternehmern keine Insolvenz eintreten.

**5. 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 annehmen will.

**6. Die Baubetreuung und Bauüberwachung sollte in jedem Fall von einem dem Bauherrn direkt verpflichteten Bauüberwacher erfolgen,** der nötigenfalls Spezialingenieure hinzuzieht. Der Bauherr sollte die Bauüberwachung nie einem Laien oder einem an der Herstellung des Hauses beteiligten Polier, Bauleiter oder Unternehmer überlassen.

**7. Viele Fehler und daraus resultierende Folgemängel entstehen,** wenn Eigenleistungen oder Nachbarschaftshilfe nicht durch einen bauvorlageberechtigten Objektplaner überwacht werden, weil der Bauherr darauf verzichtet.

Besonders kritisch sind diese Leistungen für die Standsicherheit, den Feuchtigkeitsschutz, den Wärmeschutz, die Energieeffizienz, den Schall- und Brandschutz zu beurteilen.

**8. Ein Bauherr sollte sich nicht durch Qualitätssiegel, Zertifikate, Gütesiegel**

oder ähnliche Marketinginstrumente beeindrucken lassen. Auch wenn Bauprodukte 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 der Handwerker gemacht. Jeder Bauherr sollte Bedenken, dass jedes Gebäude ein Unikat darstellt.

**9. 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“ verlangen und seine Schlusszahlung vertraglich davon abhängig machen. Die Dokumentation schützt den Bauherrn vor zusätzlichen Aufmaß- und Diagnoseleistungen für die Vorbereitung von Reparaturen, späteren Sanierungen, Modernisierungen, Gebäudeerweiterungen und Raumumnutzungen.

Inhalt in Anlehnung an Regeln der BBIK

Januar 2008

 <p>Planung • Beratung • Bauleitung • Statik • Gutachten</p>
<p><b>Kaxdorfer Weg 1, 04916 Herzberg/E.</b> Telefon: (03535)-4023-0 Fax: (03535)-4023-47 E-Mail: info@bauplanGbR.de Internet: www.bauplanGbR.de</p>
<p><b>Schwerpunkte</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>· Planung</li><li>· Beratung</li><li>· Bauleitung</li><li>· Statik</li><li>· Gutachten</li></ul>
<p><b>Führungsteam</b></p> <p>Dipl.-Ing. Horst Krienitz Dipl.-Ing. Michael Nickisch Dipl.-Ing. Jürgen Prütz</p>
<p>Mitglieder der Brandenburgischen Ingenieurkammer</p>