

Weg zum eigenen Heim braucht Zeit

Bauingenieurin Iffert gibt Tipps, damit es mit dem Bau klappt

VON MARTINA HUMMEL

Kassel/Hildesheim – Wer sich entschließt, sein Eigenheim nach seinen Wünschen zu bauen, der sollte nicht auf professionelle Unterstützung verzichten. Doch nicht einmal jeder zweite in Deutschland lässt seine Baupläne vor Baubeginn von einem unabhängigen Sachverständigen prüfen. Zu diesem Ergebnis kam 2017 die „Bauherren-Studie“ der Bauherren-Berater Almondia.

Wir sprachen mit der Ingenieurin Prof. Sabine Iffert (56) über die größten Stolperfallen. Die Kasslerin lehrt an der Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst Hildesheim an der Fakultät „Bauen und Erhalten“.

1. Die Erkenntnis: „Das eigene Heim ist mehr als zwei Zimmer, Küche und Bad – es prägt, wie wir uns dort fühlen: ruhig, geborgen, unbehaglich oder gar gestresst“, sagt Prof. Sabine Iffert. Die bitterste Erkenntnis für sie wäre, wenn jemand nach einer Woche über die eigenen vier Wände sagt: „Hier werde ich nicht alt.“ Hauptsache stylish mache nicht unbedingt glücklich. Bodentiefe Fenster gelten als schick, weil mehr Licht in die Wohnung kommt. „Aber sind sie es auch, wenn der Nachbar auf den Esstisch schaut oder die Scheinwerfer der Autos im Herbst durch die Räume gleiten?“, fragt die Bauingenieurin.

2. Die Kosten: Wer selbst baut, sollte klare Vorgaben machen, sagt Iffert: „Wichtig ist, dass man dem Architekten klar sagt, ich habe für mein Haus ohne Grundstück eine Summe von 300 000 Euro.“ Dann definiert



Damit es ein Traumhaus wird: Wer selbst ein Haus baut, sollte sich Zeit nehmen.

FOTO: HNA-ARCHIV

niert man die eignen Wünsche, Materialien und lässt sich eine Planung erstellen. Auch der Statiker sollte möglichst früh in die Planung miteinbezogen werden. Wohnen ist „etwas existenzielles und die Beziehung zur gebauten und gestalteten Umwelt ist intensiv“.

Nicht zu vergessen sind die Baunebenkosten: Makler (falls nötig), Notar und Grunderwerbssteuer zählen ebenso dazu wie Nebenkosten

für das Grundstück – etwa für Erschließung und Baugenehmigung. Hinzu kommen die Grundvorbereitung wie Baumfällung, Baustraße, Abfuhr überschüssiger Erde und Nebenkosten für die Baustelleneinrichtung wie Versicherung oder Baubegleitung. „Unter dem Strich kommen da bei einem Haus, das mit 300 000 Euro angesetzt ist und auf einem Grundstück von 800 Quadratmetern steht, schnell 55 000 Euro zu-

sammen“, überschlägt Iffert grob, deshalb den Finanzrahmen nicht zu knapp bemessen.

Wichtig: Gibt es eine Baugrunduntersuchung seitens der Kommune? Oder besteht die Gefahr, dass eine Weltkriegsbombe den Bau verzögert? Wer trägt die Kosten? „Diese Frage sollte bereits vor dem Grundstückskauf geklärt werden“, rät Iffert.

3. Die Zeit: Ausreichend Zeit einplanen, gerade in der Anfangsphase, rät Iffert. „Denn Baupläne sind abstrakt, voller Maßangaben, die Laien oft nur schwer einschätzen können.“ Meist fehlt das Gespür für die tatsächliche Größe des Raums, in dem der Schrank der Erbante stehen soll. Viele Planungsfehler ließen sich im Nachhinein nicht mehr oder nur mit viel Geld korrigieren, so ihre Erfahrung, wenn man zu schnell oder gar blauäugig das Thema anpackt.

„Man sollte sich in keinem Fall unter Druck setzen lassen. Und Bauen kann Belastung sein, Partnerschaft und Familienleben können in dieser Zeit deutlich eingeschränkt sein, auch das sollte man im Blick haben“, sagt Iffert. Es müssen viele grundlegende Entscheidungen getroffen werden, da kann ein Profi durch den Dschungel der Möglichkeiten führen.

4. Der Bauvertrag: Hier lauert die Tücke im Detail. Den sollte man zwingend von einem Experten gegenlesen lassen. Was bedeutet Preis ab Bodenplatte? Kommt der Keller noch extra oder gibt es gar keinen? Wie exakt sind die Leistungen beschrieben? Steht dort inklusive Fenster oder steht da zweiflügelig mit Sicherheitsschloss? Wie

sind die Gewährleistungsansprüche geregelt? Ist im Vertrag eine Gewährleistungsver sicherung oder -bürgschaft enthalten? Steht ein eindeutiger Übergabetermin im Vertrag? Zu guter Letzt: „Schlüsselfertig“ ist kein geschützter Begriff. „Hier muß genau hingeguckt werden, welche Leistungen enthalten sind, um keine bösen Überraschungen zu erleben“, sagt Iffert.

5. Tipps aus dem Netz: Bauherren-Schutzbund e.V., gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation

www.bsb-ev.de

Verband privater Bauherren e.v.

www.vpb.de

Zentralverband des Deutschen Baugewerbes

www.zdb.de

Alle bieten Berater in den verschiedenen Regionen an. Meist kann man sie über die Postleitzahl finden.

Rat und Hilfe für Bauherren gibt es auch bei allen Architekten und Ingenieuren.

ZUR PERSON



Prof. Dr. Sabine Iffert (56) ist Statikerin und promovierte Bauingenieurin. Sie lehrt an der Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst Hildesheim an der Fakultät „Bauen und Erhalten“, hat aber auch ein eigenes Beratungsbüro in Kassel (www.hausid.de). Sie lebt in Kassel und hat zwei Kinder.

FOTO: PRIVAT