

The background of the entire image is a detailed architectural drawing, likely a floor plan or section of a building. It features various lines, grids, and technical annotations. A wooden pencil is positioned horizontally across the lower-left portion of the image, with its tip pointing towards the right. The drawing includes labels such as 'ABS', 'DE', 'SCHNITT', 'HAUS', 'INST.-SCHNITT', and 'BAU'. There are also numerical values like '9.55m', '0.4', '27', '28', '29', and '30'. The overall color scheme is a light blue/white with dark blue lines for the drawing.

Horst Ropertz

Der clevere Bauherr

Fallstricke beim Bauen.

Worauf Häuslebauer
achten müssen.

Horst Ropertz

Der clevere Bauherr

Fallstricke beim Bauen.

Worauf Häuslebauer achten müssen

Fachverlag ProJuris

Inhaltsverzeichnis:

I. Auf der Suche:

1. Ein Grundstück vom Herrn Pfarrer. Bauland findet man oft auf unkonventionellen Wegen.
2. Wenn das Grundwasser aufsteigt. Vor dem Kauf sollten Baugrundstücke gut untersucht werden.
3. Das kleine Einmaleins für Wohnungskäufer. Demografie vor Ort ist ein neues Kaufkriterium.
4. Fallstricke im Kleingedruckten. Beim Kauf vom Bauträger stecken viele Risiken im Vertrag.
5. Der Schein trügt oft. Vor dem Gebrauchtimmobiliienkauf steht der Check der Bausubstanz an.
6. Schöner Schein und teure Fettnäpfchen. Home-Staging: Wie Agenturen Gebrauchtimmobiliien zum Verkauf herausputzen.

7. Der Feind in meinem Haus. Wohngiften auf der Spur. Wenn Möbel und Baumaterialien krank machen.

8. Hammerharte Immobilienpreise. Wer bei Zwangsversteigerungen mitbietet, muss einige Regeln beachten.

9. Gekauft und besiegelt - Nachspiel folgt. Wenn der Notar Fehler macht.

II. Planen & Entscheiden:

10. Passform fürs Traumhaus. Bebauungspläne sind Gesetz, Ausnahmen selten. Wer den Plan ignoriert, dem drohen Bußgelder - oder Abriss.

11. Mit Lageplan und Grenzstein zur eigenen Scholle. Ohne Vermessung geht bei Hausbau und Grundstücksgeschäften gar nichts.

12. Den Hausbau richtig versichern. Wer baut, kommt nicht ohne Bauherrenversicherungen aus.

13. Darf es auch etwas teurer sein? Kostenvoranschläge sind nur selten auf den Cent verbindlich.

14. Wer bietet weniger? Suche Handwerker, biete schmales Budget: per Internetauktion zum Anstreicher, Maurer, Klempner.

15. Der Nachwuchs braucht viel Platz. Die Wohnung kindgerecht planen.

16. Das Konto wird mitsaniert. Neue Heizung, neue Fenster oder Dämmung: Die richtige Investition nach dem Gebrauchtimmobilienkauf.

17. Ökobilanz auf Pump. Wärmepumpen: Auch für Erd- oder Luftwärme braucht man Strom. Und der kann Kosten- und Umweltrechnung durcheinanderbringen.

18. Mit Meranti auf dem Holzweg. Beim Fensterbau sind heimische Hölzer für Umwelt und Klima die beste Wahl.

19. Ein grüner Hut fürs Dach. Dachbegrünungen sparen Energie und schaffen ein gutes Wohnklima - sind aber nicht billig.

20. Feuer und Flamme für Holz. Kaminöfen erleben ein Comeback - weil Holz beim Förster konkurrenzlos günstig ist.

21. Frische Brise fürs Konto. Steigende Strompreise geben Kleinwindanlagen Auftrieb - Noch fehlt der Rückenwind der Politik.

III. Beim Bau:

22. Mancher überschätzt sein Handwerkertalent. Wer beim Bauen selbst Hand anlegt, kann sich verzetteln, Qualitätsstandards nicht gewährleisten und spart dabei längst nicht immer Geld.

23. Und wer bezahlt das jetzt? Für Kostensteigerungen beim Hausbau haftet der Architekt nur selten.

24. Wenn der Baumeister Ärger macht. Die Kündigung eines Architektenvertrages kann teuer werden.

25. Pfusch am Bau kommt teuer zu stehen. Gegen Planungs- und Ausführungsmängel können Bauherren sich schützen.

26. Wenn der Experte befangen ist. Nicht alle Bausachverständigen sind wirklich unabhängig.

27. Mit ein paar Klicks zum Anwalt. Rechtsberatung via Internet kann bei einfachen Problemen die günstigste und schnellste Lösung sein, birgt aber Tücken.

IV. Nach dem Einzug:

28. Nicht gut Kirschen essen. Wenn Bäume im Garten für Zoff sorgen.

29. Genervt von Nachbars Tierhaltung. Frösche, Hähne & Kaninchen: Welche Tiere im Garten erlaubt sind.

30. Vom Sturm gefällte Bäume können teuer werden. Gegen Herbststürme sollten Hauseigentümer sich mit Kontrollen wappnen.

31. Eigentum verpflichtet - zum Streuen und Fegen. Verstöße gegen den Winterdienst können teuer werden.

32. Miteigentümer haben Vetorecht. Wintergarten, Verglasung, Schilfmatten. Den Balkon umzugestalten, ist fast immer verboten

33. Einbrecher haben keine Ferien. Wie man sich vor ungebeten Besuchern schützt.

I. Auf der Suche

1. Ein Grundstück vom Herrn Pfarrer

Bauland findet man oft auf unkonventionellen Wegen.

Wie kommt der Bauherr zum Baugrundstück?
Zeitungsinserate, Immobilienportale im Internet, Makler,

Aushänge von Banken, die Visite im Neubaugebiet, Zwangsversteigerungen – das sind die gängigen Wege. Die besten Schnäppchen und schönsten Perlen finden sich aber oft anderswo oder gehen unter der Hand weg. So haben auch Kirchen, Kommunen und Stiftungen Grundstücke abzugeben. Auch manche Architekten haben für Kunden Bauland an der Angel.

Kirchen und Stiftungen, teils auch Kommunen geben ihr Land gerne per Erbpacht ab. Der Bauherr pachtet den Grund mit Erbrecht üblicherweise für 75 oder 99 Jahre. Er zahlt einen monatlichen Zins auf den Grundstückswert. Manchmal werden die Erbbauzinsen auch als Einmalzahlung vorausbezahlt. Am Ende fällt das Grundstück samt Haus an den Erbbaurechtgeber zurück, der Erbbauberechtigte erhält eine Vergütung für den Gebäudewert. Vorteil des Geschäfts: Der Bauherr braucht weniger Kapital, weil der Grundstückskauf entfällt.

Nach Kirchengrund kann man bei der Pfarre oder beim Bistum fragen, nach kommunalem Bauland im Rathaus. Einige Kommunen führen auch Listen über private Grundstücke, die zum Verkauf stehen. Ein Anruf beim Liegenschaftsamt klärt das. Dort erfährt man auch den ortsüblichen Quadratmeterpreis.

Auch Landwirte, denen die Gemeinde Acker- zu Bauland erklärt hat, versilbern ihr Land – einige gerne, andere, weil sie die Erschließungskosten nicht stemmen können. Ebenso kann es lohnen, sich unter Bekannten umzuhören. Vor allem Erbgemeinschaften neigen dazu, geerbten Grund zu Geld zu machen.

Der direkte Weg ist die Vor-Ort-Recherche: sich auf eigene Faust umschaun und gezielt unter Anwohnern nachfragen. In Neubaugebieten gibt es hier und da brachliegende

Grundstücke, in Bestandsgebieten Baulücken. Informationen über den Eigentümer hat das Katasteramt. Auf dem Dorf findet sich auch manche grüne Wiese, auf der ein Schild für den Verkauf als Bauland wirbt.

Vor- und Nachteile jeder Grundstückslage sind schnell geklärt: Aussicht und Umgebung, Verkehrsanbindung, Lärmquellen, Gefahrenquellen für Kinder wie Straßen, Gleise oder Tümpel. Auch die Infrastruktur von Arzt über Schule bis zu Geschäften erschließt sich durch eine Besichtigungstour und Gespräche mit Einheimischen.

Oft haben Grundstücke einen Haken, den Laien nicht sehen. Beispiel Baugrundprobleme. So kann Grundwasser drücken. "Dabei kann es sich um aufstauendes Sickerwasser oder auch einen hohen Grundwasserspiegel handeln", informiert der Verband Privater Bauherren (VPB).

Auch das Erdreich kann Probleme machen. In Städten erschließen die Rathäuser gerne alte Industriebrachen als Wohngebiete. Ist der Boden durch Schwermetalle oder andere Gifte verseucht, muss er saniert und ausgetauscht, der Aushub entsorgt werden. "Weil solche Fälle in der Regel auch nicht vertraglich geregelt sind oder eine Garantie für einen altlastenfreien Baugrund ausgeschlossen ist, bleiben auch hier die - teils enormen - Mehrkosten wieder am Bauherrn hängen", so der VPB.

2. Wenn das Grundwasser aufsteigt