

## Goldene Regeln für Bauherren

1. Ein Hausbau oder Hauskauf ist für die meisten Bauherren die größte und nachhaltigste **Lebensleistung**. Daher ist 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 - **aus einer Hand**) haben für Bauherren nur scheinbare Vorteile. Kein Hausbauunternehmen verschenkt etwas. Die Bauherren bezahlen auch die angeblichen Gratis- und Nebenleistungen.
3. **Besser** ist es für jeden Bauherren, selbst mit Unterstützung eines Objektplaners ein **Haus zu bauen als zu kaufen**, weil die individuellen Wünsche der Bauherren und die konkrete örtliche Situation in der Planung und Realisierung optimal und grundstücksbezogen umgesetzt werden können. 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.
4. 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.
5. Beim Bauen ist das **frühzeitige Einbeziehen von produkt- und finanzierungsunabhängigen Beratern** – nämlich von eingetragenen Objektplanern – als bauvorlageberechtigte Ingenieure – wichtig, weil es Fehler und Nachteile für den Bauherren abwendet. Durch bestehende Berufshaftpflichtversicherungen und eine standesrechtliche Überwachung kann im Gegensatz zu Bauunternehmen keine „Insolvenz“ 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) annehmen will.
7. Die Baubetreuung und Bauüberwachung sollte in jedem Fall – individuelles Bauen oder Bauen durch eine Hausbaufirma – von einem 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**.
8. Viele Fehler und daraus resultierende Folgemängel entstehen, wenn **Eigenleistungen** oder **Nachbarschaftshilfe** (oder gar Schwarzarbeit) nicht durch einen bauvorlageberechtigten Ingenieur überwacht werden, weil der Bauherr darauf verzichtet. Besonders kritisch sind derartige Leistungen für die Standsicherheit, den Feuchtigkeitsschutz, den Wärmeschutz, die Energieeffizienz, den Schallschutz und den Brandschutz zu beurteilen.
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 Bauherrn vor zusätzlichen Aufmass- und Diagnoseleistungen für die Vorbereitung von Reparaturen, späteren Sanierungen, Modernisierungen evt. Gebäudeerweiterungen oder Raumumnutzungen.

Dr. Dipl. Ing. Wilfried Mollenhauer  
Beratender Ingenieur und Sachverständiger

# Goldene Regeln für Bauherren



Brandenburgische Ingenieurkammer  
Schlaatzweg 1  
14473 Potsdam

Tel.: 0331 / 74318-0  
Fax: 0331 / 743 18-30

Internet: [www.bbik.de](http://www.bbik.de)  
Email: [info@bbik.de](mailto:info@bbik.de)

