

Na, altes Haus? Zeit für die Verjüngungskur!

Ist Ihre Immobilie in die Jahre gekommen? Das ist noch lange kein Grund, dem Glanz vergangener Tage nachzutruern. In vielen Fällen lohnt sich eine Sanierung, die Ihr Haus nicht nur energetisch besser dastehen lässt. Das Wichtigste dabei: ein guter Plan mit optimaler Umsetzung. Und das geht so...

Mit (Bau-) Substanz: Bringen Sie die aktuelle Gebäudeaufteilung zu Papier und notieren Sie sämtliche Längen, Breiten, Raumhöhen und Wandstärken. Achten Sie vor allem auf tragende Elemente und Dämmungs- sowie Dichtungsmaterialien. Holen Sie sich professionellen Rat, wenn Baustoffe und Konstruktionsarten nicht gerade Ihr Fachgebiet sind.

Mit Energie: Kommen Sie Ihren gesetzlichen Pflichten nach. Hat die Immobilie nach dem 1. Februar 2002 den Eigentümer gewechselt, sind Sie zur energetischen Sanierung des Dachstuhls oder Dachgeschosses verpflichtet. Und: Vor 1990 installierte Heizkessel müssen meist ausgewechselt werden. Holen Sie sich auch für weitere Maßnahmen am besten einen Energieberater ins Haus! Das schafft am Ende ein höheres Energie-Level und vorher Klarheit für Ihre Kostenplanung.

Mit Weitsicht: Bedenken Sie, welche Komponenten nach welcher Zeit erneuert werden sollten. Faustregel: Tapeten und Innenanstriche, Teppiche, Flachdacheindeckung, Anstriche von Fenstern und Türen im Außenbereich sowie der Fassade alle fünf bis zehn Jahre; Dachrinnen, Fallrohre, Fußbodenbeläge, Heizungsteile, elektrische Steuerung, Verglasungen und Verfugungen im Außenbereich alle 15 bis 30 Jahre; Kamine, Dachziegel und Dachstuhl, Außenverkleidung, Fenster und Türen, Wasser- und Stromnetz, Bad- und Küchenausstattung, Putz und Fliesen im Innenbereich alle 30 bis 50 Jahre.

Mit Recht: Beachten Sie das Baurecht sowie Möglichkeiten der finanziellen Förderung. Ihre Bank bietet sicherlich attraktive Modernisierungskredite an, und die staatliche KfW hilft bei energetischen Sanierungen.

Informieren Sie sich bei den zuständigen Behörden über Denkmalschutz und Bebauungsplan. Eine Genehmigung brauchen Sie für Nutzungsänderungen, Neuerungen wie Dachausbau oder Wintergarten, Modifikationen an Schornsteinanlage oder Gebäudestatik, Umbauten von Abwasseranlagen und auffällige Renovierungen der Fassade. Zwei bis drei Monate nach Ihrem Baugenehmigungsantrag erhalten Sie die Freigabe zum Bau, für den Sie 36 Monate Zeit haben.

Mit Hilfe: Lassen Sie sich bei Großprojekten von einem Architekten unterstützen, der Sie auch beim Bauantrag und Zeitplan betreut. Zur Ausführung aller Arbeiten, die Sie nicht selbst stemmen, stimmen Sie sich mit Handwerksmeistern ab. Treffen Sie vertragliche Vereinbarungen – auch zur Abrechnung nach Stundenlöhnen, Einheits- oder Pauschalpreisen.

Mit Vorsicht: Dokumentieren Sie die Baustelle mit einem Bau-Tagebuch, um eventuelle Unstimmigkeiten später belegen zu können. Kontrollieren Sie die einzelnen Arbeiten und vergleichen Sie deren Fortschritte mit Ihrer Zeitplanung. Abnahmen gehören für Bauherren und Beauftragte zu den wichtigsten Terminen, denn sie bescheinigen die korrekte Vertragserfüllung durch den Handwerker.

Mit Sicherheit: Auch wenn Handwerker für selbstverschuldete Schäden haften müssen, gibt es etwa durch die Absicherung der Baustelle oder marode Bausubstanz weitere Gefahrenstellen. Denken Sie an die gesetzlich vorgeschriebene Unfallversicherung für alle Helfer, die nicht durch ein Unternehmen an der Sanierung beteiligt sind, und an die Erneuerung Ihrer Gebäudeversicherung, wenn sie durch den Umbau ihre Gültigkeit verliert. Eine Bauwesenversicherung deckt zudem das Risiko von Sachbeschädigung oder Diebstahl während der Sanierung ab. Und: Lassen Sie sich vom Architekten seine Berufshaftpflichtversicherung zeigen.

Fazit: Planen Sie gut mit Zeit und Geld, und holen Sie sich Hilfe, wo Sie nötig ist. Darauf können Sie bauen!