

CHRISTOPH POLDER, B.Eng. M.Eng.

Mein Bauherren- Handbuch

Ihr Leitfaden für perfektes
Bauherrenmanagement

**Checkliste
kostenlos unter:
www.christophpolder.de**



NOEL-Verlag

CHRISTOPH POLDER, B.Eng. M.Eng.

Mein Bauherren- Handbuch

Ihr Leitfaden für perfektes
Bauherrenmanagement

**Checkliste
kostenlos unter:
www.christophpolder.de**



NOEL-Verlag

CHRISTOPH POLDER B.ENG. M.ENG

MEIN
BAUHERREN-HANDBUCH
Ihr Leitfaden
für perfektes Bauherrenmanagement

Dieser Ratgeber dient Ihnen als angehenden Bauherrn zum Einstieg in die Materie Hausbau und als Überblick über die Aufgaben, die Sie zu erledigen bzw. zu delegieren haben.

Das Herzstück dieses Buches, ist die Bauherrencheckliste nach Polder, die Sie zudem kostenlos unter:

www.christophpolder.de

als PDF - Datei herunterladen und sich in DIN A3 ausdrucken können.

Originalausgabe
September 2018

Christoph Polder
Schriftsteller und Berater

info@christophpolder.de

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet die Publikation des Taschenbuches in der Deutschen Nationalbibliografie, Frankfurt; ebenso in der Bayerischen Staatsbibliothek in München.

Das Werk, einschließlich aller Abbildungen, ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsschutzgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages und des Autors unzulässig und strafbar.

Das gilt besonders für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Bearbeitung in elektronischen Systemen.

Autor: Christoph Polder
Coverbild: Manuel Zumrode/Polder
Covergestaltung Christoph Polder

1. Auflage
Printed in Germany

INHALTSVERZEICHNIS

^{15T} Bauherrencheckliste ^{15T}	6
^{15T} Über den Autor ^{15T}	9
^{15T} Vorwort/Allgemeine Tipps ^{15T}	11
^{15T} Abkürzungsverzeichnis ^{15T}	15
^{15T} Projektmanagement Grundlagen ^{15T}	16
^{15T} Grundlagen Vertragswesen ^{15T}	19
^{15T} Erläuterung Bauherrencheckliste ^{15T}	22
^{15T} Kommunikation ^{15T}	25
^{15T} Vorbereitungsphase ^{15T}	26
^{15T} Vorab über den Hausbau informiert? ^{15T}	28
^{15T} Private und berufliche Situation geklärt? ^{15T}	30
^{15T} Finanzierung vorab geklärt? ^{15T}	32
^{15T} Genügend Schwarzgeld angespart? ^{15T}	34
^{15T} In Kontakt mit Planer/Architekt? ^{15T}	37
^{15T} In Kontakt mit Geologen? ^{15T}	39
^{15T} In Kontakt mit Vermessungsbüro? ^{15T}	40
^{15T} In Kontakt mit Statiker/Tragwerksplaner? ^{15T}	41
^{15T} In Kontakt mit zuständigen Ämtern/Behörden? ^{15T}	42
^{15T} Passendes Bauland gefunden? ^{15T}	44
^{15T} Bauland geprüft? ^{15T}	47
^{15T} Kaufvertrag des Grundstückes abgeschlossen? ^{15T}	49
^{15T} Baugrunduntersuchung veranlasst? ^{15T}	50
^{15T} Empfehlungen/Handlungsbedarf bekannt? ^{15T}	52
^{15T} Erstellung des Bauantrages angestoßen? ^{15T}	53

- ^{15T}Eingabeplanung geprüft?^{15T} 54
- ^{15T}Grundstück vermessen lassen?^{15T} 56
- ^{15T}Termin mit der öffentlichen Hand geplant?^{15T} 57
- ^{15T}Bauantrag unterschrieben und eingereicht?^{15T} 58
- ^{15T}Ausführungsplanung angestoßen?^{15T} 59
- ^{15T}Weitere notwendige Büros beauftragt?^{15T} 61
- ^{15T}In Kontakt mit Baufirmen/Generalunternehmen?^{15T} 62
- Checkliste – Einzelvergabe 63
- ^{15T}In Kontakt mit Anwalt für Baurecht?^{15T} 66
- ^{15T}In Kontakt mit Bausachverständigen?^{15T} 68
- ^{15T}Notwendige Versicherungen abgeschlossen?^{15T} 69
- ^{15T}Baugenehmigung erhalten und geprüft?^{15T} 71
- ^{15T}Brandschutzgutachten erhalten und geprüft?^{15T} 72
- ^{15T}Statik erhalten und geprüft?^{15T} 73
- ^{15T}Prüfstatik erhalten und geprüft?^{15T} 74
- ^{15T}Ausführungsplanung erhalten und geprüft?^{15T} 75
- ^{15T}Alle wichtigen E-Mails/Schriftstücke strukturiert abgelegt?^{15T} 77
- ^{15T}Angebotsphase^{15T} 79
- ^{15T}Ausschreibungsunterlagen an Baufirmen versendet?^{15T} 80
- ^{15T}Angebote erhalten?^{15T} 82
- ^{15T}Finanzierungsangebote eingeholt?^{15T} 84
- ^{15T}Kostenübersicht erstellt?^{15T} 85
- ^{15T}Technische Details mit Firmen geklärt?^{15T} 86
- ^{15T}Korrigierte Angebote erhalten?^{15T} 88
- ^{15T}Angebote monetär verhandelt?^{15T} 89
- ^{15T}Vertrag unterschrieben?^{15T} 91
- ^{15T}Bauphase^{15T} 93

^{15T} Baubeginnsanzeige gestellt? ^{15T}	95
^{15T} SiGeKo beauftragt? ^{15T}	96
^{15T} Erstbegehung durchgeführt? ^{15T}	98
^{15T} Betriebsmedien beantragt? ^{15T}	100
^{15T} Qualitätssicherung durchgeführt? ^{15T}	101
^{15T} Bausachverständigen beauftragt? ^{15T}	110
^{15T} Bestellungen rechtzeitig ausgelöst? ^{15T}	111
^{15T} Alle beteiligten zur Rohbauabnahme eingeladen? ^{15T}	112
^{15T} Alle Beteiligten zur Endabnahme eingeladen? ^{15T}	114
^{15T} Abnahmephase ^{15T}	115
^{15T} Rohbauabnahme durchgeführt? ^{15T}	116
^{15T} Nachabnahme Rohbau durchgeführt? ^{15T}	123
^{15T} Schlussrechnung Rohbau bezahlt? ^{15T}	125
^{15T} Weitere Versicherungen abgeschlossen? ^{15T}	126
^{15T} Anzeige zur Nutzungsaufnahme gestellt? ^{15T}	128
^{15T} Endabnahme durchgeführt? ^{15T}	129
^{15T} Nachabnahme Endabnahme durchgeführt? ^{15T}	133
^{15T} Revisionsunterlagen erhalten? ^{15T}	134
^{15T} Schlussrechnung Ausbau bezahlt? ^{15T}	136
^{15T} Gewährleistungsphase ^{15T}	137
^{15T} Mängel gerügt? ^{15T}	138
^{15T} Gewährleistungsabnahme angekündigt? ^{15T}	140
^{15T} Gewährleistungsabnahme durchgeführt? ^{15T}	141
^{15T} Nachabnahme durchgeführt? ^{15T}	143
^{15T} Einbehalt zurückgezahlt? ^{15T}	144
^{15T} Schlusswort ^{15T}	145
^{15T} Abbildungen ^{15T}	146

^{15T}Sprüche die Sie hören werden!^{15T} 147

^{15T}Fachbegriffe^{15T} 148

Bauherrencheckliste nach Polder

Vorbereitungsphase			Angebotsphase			Bauphase		
to do's erledigt?	Seite	ja	to do's erledigt?	Seite	ja	to do's erledigt?	Seite	ja
Vorab über den Hausbau informieren?	28		Ausführungsplanung an Baufirmen versenden?	80		Baubeginnanzeige gestellt?	95	
Private und berufliche Situation geklärt?	30		Angebote erhalten?	83		StGekKo beauftragt?	96	
Finanzierung vorab geklärt?	32		Finanzierungsangebote eingeholt?	84		Erstbegehung durchgeführt?	98	
Genügend Schwarzgeld angespart?	34		Kostenübersicht erstellt?	85		Betriebsmedien beantragt?	100	
In Kontakt mit Flauer/Architekt?	37		Technische Details mit Flauer geklärt?	86		Qualitätsicherung durchschützt?	101	
In Kontakt mit Geologen?	39		Konkretisierte Angebote erhalten?	88		Bauschwerstündigen beauftragt?	110	
In Kontakt mit Vermessungsämtern?	40		Angebote monatlich verhandelt?	89		Beschlüssen vorletztlich aufgelöst?	111	
In Kontakt mit Statiker/Tragwerksplaner?	41		Vertrag unterschrieben?	91		Alle Beteiligte zur Rohbauabnahme eingeladen?	112	
In Kontakt mit zuständigen Ämtern/Dienstleis?	42		Alle wichtigen E-Mails/Schulfrücke strukturiert digital bzw. physisch abgelegt?	97		Alle Beteiligten zur Endabnahme eingeladen?	114	
Passender Bauland gefunden?	44					Alle wichtigen E-Mails/Schulfrücke strukturiert digital bzw. physisch abgelegt?	11	
Bauland geprüft?	47							
Kaufvertrag des Grundstücks abgeschlossen?	49							
Grunduntersuchung veranlasst?	50							
Empfehlungen/Handlungsoptionen bekannt?	52							
Erstellung des Bauantrages angetrieben?	53							
Liegabepfung geprüft?	54							
Grundstück vermessen lassen?	56							
Termin mit der öffentlichen Hand geplant?	57							
Bauantrag unterbreiten und eingereicht?	58							
Ausführungsplanung anfordern?	59							
Weitere notwendige Büros beauftragt?	61							
In Kontakt mit Baufirmen/Generalunternehmer?	62							
In Kontakt mit Anwalt für Baurecht?	66							
In Kontakt mit Bauschwerstündigen?	68							
Notwendige Versicherungen abschließen?	69							
Baugenehmigung erhalten und geprüft?	71							
Bauschutzpatente erhalten und geprüft?	72							
Statik erhalten und geprüft?	73							
Prüfsack erhalten und geprüft?	74							
Ausführungsplanung erhalten und geprüft?	75							
Alle wichtigen E-Mails/Schulfrücke strukturiert digital bzw. physisch abgelegt?	77							

Ohne Vorbereitung - keine Angebotsphase

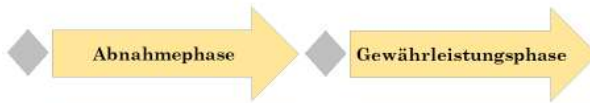
Auftragserteilung

Die Bauherrencheckliste nach Polder kann unter:

www.christopholder.de

kostenlos als PDF heruntergeladen und in DIN A 3 ausgedruckt werden.

Bauherrencheckliste nach Polder



Bauvorhaben ist abnahmefähig

to do's erledigt?	Seite	ja
Rohbauabnahme durchgeführt?	116	
Nachabnahme Rohbau durchgeführt?	123	
Schlussrechnung Rohbau bezahlt?	125	
Weitere Versicherungen abgeschlossen?	126	
Auzeige zur Nutzungsaufnahme gestellt?	128	
Endabnahme durchgeführt?	129	
Nachabnahme Endabnahme durchgeführt?	133	
Revisionsunterlagen erhalten?	134	
Schlussrechnung Ausbau bezahlt?	136	

Alle wichtigen E-Mails / Schriftstücke strukturiert digital bzw. physisch abgelegt?	77	
-------------------------------------------------------------------------------------	----	--

Einzug ins Eigenheim

to do's erledigt?	Seite	ja
Mängel gerügt?	138	
Gewährleistungsabnahme angekündigt?	140	
Gewährleistungsabnahme durchgeführt?	141	
Nachabnahme durchgeführt?	143	
Einbehalt zurückgezahlt?	144	
Alle wichtigen E-Mails / Schriftstücke strukturiert digital bzw. physisch abgelegt?	77	

Über den Autor



Christoph Polder B. Eng. M. Eng., ist gelernter Handwerker mit sieben Jahren praktischer Berufserfahrung am Bau und Bauingenieur mit sechs Jahren Erfahrung als Projektmanager. Er hat im Jahr 2016 seinen Master in Projektmanagement Bau und Immobilie abgeschlossen. Zudem ist er seit 2016 als freier Bausachverständiger und Schriftsteller tätig.

Die Aufgaben der unterschiedlichsten Baustellen hat er von ganz unten, mit dem Hammer in der Hand, bis ganz oben, also bis zur Beauftragung von Großprojekten, kennengelernt. Er arbeitete in verschiedenen Handwerksbetrieben, bei Baufirmen als Bauleiter, als Projektmanager für hochwertigen Innenausbau und als Projektleiter auf Bauherrenseite eines der größten Unternehmen in ganz Europa. Als Bausachverständiger begleitet er Bauherren bei der Realisierung ihres Traumes vom Eigenheim mit seinem komplexen Wissen und seiner Erfahrung aus Theorie und Praxis.

Sowohl im Studium, als auch in den unterschiedlichen

Firmen stieß er immer wieder auf Fachliteratur, die von Fachleuten für Fachleute geschrieben wurden und für den Laien kaum zu verstehen sind. Zudem empfand er die meisten Bücher als zu speziell auf ein Gebiet fixiert, sodass man Unmengen an Büchern lesen müsste, um alles zu wissen, was bei einem Hausbau zu beachten ist.

Nach der Fertigstellung des Eigenheims eines befreundeten Bauherrn bekam er ein Fachbuch mit den Worten „Das schenke ich Dir, Du kannst das besser gebrauchen als ich“ in die Hand gedrückt.

Nach kurzem Durchblättern stieß Christoph Polder auf ein technisches Detail, welches bei diesem Bauvorhaben eines der größten Probleme darstellte. Daraufhin sagte er zu dem Bauherrn, dass dort doch die Lösung drinstehe und fragte, ob der Bauherr dies nicht gelesen habe. Daraufhin erhielt er die Antwort, dass das, was in diesen Büchern stehe, doch kein Laie verstehe.

Dies war der Moment, in dem sich Christoph Polder dazu entschied, ein Handbuch zu schreiben, welches jeder Laie versteht und welches „ganz bewusst“ ohne technische Details und fast gänzlich ohne Fachbegriffe auskommt.

Dieses Buch geht nicht zu sehr in die Tiefe, es beschränkt sich auf die wirklich wichtigen Dinge, sodass es jeder lesen will und verstehen kann. Es ist ein übersichtlicher Leitfaden, ein MUSS für jeden Bauherrn.

Der Fokus dieses Buches liegt ganz klar auf dem Bauherrenmanagement.

Vorwort / Allgemeine Tipps

Überlegen Sie bitte kurz wie oft Sie schon ein teures Elektrogerät gekauft haben, welches nach kurzer Zeit kaputtging, wie viele Versicherungen Sie abgeschlossen haben, die im Schadensfall nicht bezahlt haben, oder wie oft Sie schon Ihre große Liebe kennengelernt haben und diese einzigartigen Beziehungen dennoch zerbrachen. Komische Beispiele für ein Bauherrenhandbuch?

Nun, in all den o. g. Beispielen hatten Sie Schäden erlitten, die Sie garantiert geärgert haben und Sie sich in diesen Situationen dachten, dass dies das Drama schlechthin wäre. Jetzt stellten Sie sich vor, Sie investieren 500.000,- € in Ihr Eigenheim und da läuft was schief.

Bei der derzeitigen Konjunktur einen Kredit aufzunehmen und ein Haus zu bauen, ist mittlerweile zum Trend geworden. Ebenso, wie die Verantwortung für den Hausbau anderen zu überlassen, die sich besser damit auskennen und zu hoffen, dass alles gut wird.

Jedoch ist Hoffnung keine Taktik!

Wer darauf hofft, dass alles gut wird, gibt das Ruder aus der Hand. Wer sich auf mündliche Zusagen eines Handwerkers, der gerade ins Auto steigt und davonfährt, verlässt, ist in der Regel verlassen. Lassen Sie sich alles schriftlich geben, oder bestätigen Sie alles Besprochene per E-Mail, da sich ansonsten keiner mehr inkl. Ihnen selbst, an irgendeine Vereinbarung von vor sechs Wochen, erinnern kann.

Seien Sie nicht passiv, seien Sie auch nicht nur aktiv, sondern arbeiten Sie proaktiv mit.

Es ist Ihr Eigenheim, Sie bezahlen dafür, und Sie wissen am besten, was Sie am Ende haben wollen, also seien Sie nah am Geschehen, interessieren sich für alles und hinterfragen Sie alles, was Sie nicht verstehen.

Architekten/Ingenieure sprechen eine andere Sprache als Sie. Ebenso wenn es in die Bauphase geht und Sie mit den Handwerkern kommunizieren. Die sprechen nochmal eine andere Sprache und Sie werden ihr nicht gewachsen sein, wenn Sie sich nicht vorbereiten oder sich die richtige Unterstützung besorgen!

Vermeiden Sie Streit so gut es geht und das in jeder Phase. Streit entsteht oft durch Missverständnisse und Emotionen, die durch den Stress, den so ein Projekt mit sich bringt, hervorgerufen werden. Deshalb sprechen Sie immer klar über alles mit jedem Beteiligten, schreiben Sie dies nieder und lassen Sie die Emotionen zu Hause. Auch wenn Ihr Herzblut an diesem Projekt hängt, für alle anderen Beteiligten ist es ein Geschäft und so sollten Sie es auch sehen. Wenn Sie mit der Baufirma während der Bauphase streiten oder sie sogar beleidigen, kann es passieren, dass Sie keinen Handwerker mehr sehen und Ihr Haus nicht rechtzeitig oder auch gar nicht fertiggestellt wird. Am Ende sehen sich alle Beteiligten vor Gericht wieder.

Wer unter Druck steht, hat die schlechteren Karten, das war schon immer so und wird sich auch nicht ändern. Einer meiner Klienten machte sich aufgrund seiner wohlhabenden Eltern selbst so einen Druck, dass er auf Biegen und Brechen eine Immobilie kaufte. Nach Abschluss des Kaufvertrages rief ihn der Vorbesitzer an und erklärte ihm lachend, was er denn da für einen Schrott gekauft habe und dass die Hälfte der Immobilie gar nicht als Wohnraum nutzbar sei. Das Ende vom Lied war ein Gerichtsverfahren und 130.000,-- € Mehrkosten für die Kernsanierung der Immobilie, die der Klient zusätzlich zu seinem Kredit aufbringen musste.

Also kaufen Sie kein Grundstück, nur weil der Zins gerade so niedrig ist und Sie es zeitlich bzw. finanziell nicht stemmen können, eine Immobilie zu bauen.

Lassen Sie sich niemals in die Karten schauen!

Wenn Sie den Vertragspartnern mitteilen, dass Sie einen Kredit von 700.000,- € bekommen, werden sich die Partner kaum bemühen, das Haus günstig zu bauen. Deshalb machen Sie sich von vornherein klar, was Sie wollen. Günstig bauen oder Luxus - koste es, was es wolle.

Ich habe ein junges Pärchen (25 bzw. 26 Jahre alt) kennengelernt, welches ein schönes und offenes Häuschen gebaut hatte. Auf meine Frage, wie sie sich das leisten konnten, antworteten sie, dass das Haus nur 100.000,- € gekostet habe und das Grundstück für Ortsansässige ein Schnäppchen war. Das Haus war schlicht in der Bauweise und die Verträge gut verhandelt.

Auch denke ich an ein Ehepaar, das nicht so viel Geld zur Verfügung hatte, sich aber dennoch mit 530.000,- € verschuldete, und beispielsweise eine Küche für 26.000,- € kaufte und ein Bügelzimmer, so groß wie meine ehemalige Studentenwohnung, besitzen wollte. Während des gesamten Projektes sagten beide immer wieder „davon haben wir keine Ahnung“. Dieses Ehepaar hatte zu viel bezahlt und musste sich vor Ende der Baumaßnahme Geld von Verwandten und Freunden leihen, damit das Haus halbwegs fertiggestellt werden konnte. Die Außenanlage war nach drei Jahren immer noch ein ‚wüstes Feld‘.

Deshalb gilt ...

„Vorsorgen ist besser als hinterherrudern ...“

(Christoph Polder *1981)

Überfliegen Sie dieses Buch, bevor Sie ein Grundstück kaufen, um sich einen Überblick über die ganze Materie zu verschaffen. Danach gehen Sie Punkt für Punkt der Bauherrencheckliste durch und haken Sie ab, was Sie bereits erledigt haben.

Seien Sie die treibende Kraft!

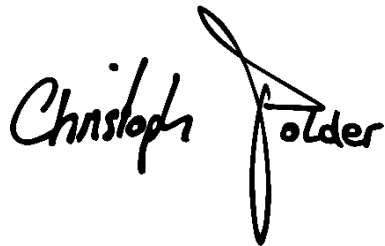
Wenn das Telefon zwei Wochen lang nicht klingelt kann es

sein, dass alles läuft. Es kann aber auch sein, dass einfach gar nichts passiert ist, denn Sie sind nicht der einzige Bauherr, der von den Büros und den Baufirmen betreut wird. Deshalb bleiben Sie im steten Kontakt zu allen Beteiligten.

Als Bauherr müssen Sie nicht jedes Detail kennen, planvorlageberechtigt sein oder zeichnen können. Auch müssen Sie nicht jeden einzeln aufgelisteten Punkt aus diesem Buch selbst ausführen, sondern können dies den jeweiligen Fachleuten überlassen. Sie sollten allerdings prüfen, ob jeder der Punkte, durch die Fachleute ausgeführt und ob die vereinbarte Leistung sowohl **zeitlich**, **qualitativ** wie auch **monetär** eingehalten wird. Somit helfen Sie einen reibungsloseren Ablauf von der Vorbereitungsphase bis zur Gewährleistungsabnahme, sicherzustellen.

Viel Erfolg bei der Realisierung Ihres Traumes!

Ihr Christoph Polder 2018

A handwritten signature in black ink. The name 'Christoph' is written in a cursive style, followed by a large, stylized flourish that loops around the name. The name 'Polder' is written in a simpler, more blocky cursive style to the right of the flourish.

Abkürzungsverzeichnis

- AHO Ausschuss der Verbände und Kammern
der Ingenieure und Architekten für die
Honorarordnung
- APL Abschlusspunkt Linientechnik
- BauGB Baugesetzbuch
- BBS Baubeschreibung
- BGB Bürgerliches Gesetzbuch
- B-Plan Bebauungsplan
- EFH Einfamilienhaus
- ELT Elektrotechnik
- EnEV Energieeinsparverordnung
- GÜ Generalübernehmer
- GU Generalunternehmer
- HLS Heizung Lüftung Sanitär
- HOAI Honorarordnung für Architekten- und
Ingenieurleistungen
- KfW Kreditanstalt für Wiederaufbau
- LPH 1-9 Leistungsphasen der Architekten
- MFH Mehrfamilienhaus
- PDF Portable Document Format
- QM Qualitätsmanagement
- QS Qualitätssicherung
- SiGeKo Sicherheits- und Gesundheitskoordinator
- SV Sachverständiger
- TGA Technische Gebäudeausrüstung

- VOB/B Vergabe und Vertragsordnung für
Bauleistungen Teil B