

Bau deines Traumhauses – Ablauf:

1. Kosten für das Haus ermitteln

Standard- Einfamilienhaus $120\text{m}^2 \times \text{Faustformel } 2200\text{Euro} = 264.000\text{Euro}$
plus Grundstück Nebenkosten wie Architekt grob mit 20% = 316.800Euro
Durchschnittswert eines Grundstückes $250\text{Euro} \times 500\text{m}^2 = 125.000\text{Euro} =$
441.800Euro gesamt. Oder Angebot von Bauträger einholen.

2. Bankgespräche mit einem Finanzberater bezüglich Finanzierung – dem Eigenkapital hier Mindestens 10 % von den Gesamtkosten besser 20 – 30% ergibt auch den besten Zins. Eigenkapital bei unserem Beispiel von 389.000Euro = mindestens 38.9000Euro und bestenfalls knapp 100.000Euro.

3. Architekt suchen und über dein Traumhaus sprechen Größe Baustil etc.

hier könnt Ihr die Kosten dann genauer bestimmen inkl. der

Architektenkosten, bitte immer mit einem Architekten bauen, warum

weil wir viele Leistungsbereiche wie Auftragsvergabe also

das Einholen von Angeboten über den Architekten laufen lassen können.

Auch überprüft er die Angebote und die Bauleistungen der Handwerker,

wir haben einen Ansprechpartner für unsere Traumhaus, ebenso haftet der Architekt, wenn was schief läuft oder die Handwerker nicht die vereinbarte Leistung erbringen.

4. Baugenehmigung wird durch den Architekten eingereicht – dauert ca. 3 – 6 Monate. Hier werden Statik Baugrundgutachten und die Pläne bei dem Bauamt eingereicht.
5. Bauleistungsbeschreibung sowie Bauvertrag vom Bauunternehmer genau prüfen (kommt noch in den anschließenden Videos) Zeitplan erstellen wann fängt wer mit den Arbeiten an und wann ist Einzugstermin. Bitte hier einen Puffer von ca. 8 Wochen einplanen. Zeigt die Erfahrung.

6. Angebote einholen der Handwerker, wenn Ihr euer Traumhaus individuell planen lasst also durch den Architekten oder dann durch den Bauunternehmer.
7. Vergabe an die Gewerke oder Handwerker, hier wird entschieden wer baut und wann.
8. Beginn der Arbeiten wie Grundstück herrichten – Bäume entfernen- Gießen der Bodenplatte etc. Mauerarbeiten – Be- und Entwässerung. Dies vom Architekten prüfen lassen. Ist eine Leistung des Architekten Bauüberwachung. Bauzeit max. 12 Monate

Schon bei Beginn der Arbeiten solltest du bestenfalls täglich auf der Baustelle sein und den Fortschritt dokumentieren, und auch sich mit den Handwerkern anfreunden, ein Neubau ist Teamwork. Ein gutes Verhältnis ist Gold Wert und man kann sich bei Unstimmigkeiten schneller verständigen. Es ist sehr wichtig dass wenn es zu Problemen kommt es zu einer schnellen Entscheidung Und einer gemeinsamen Lösung kommt. Einen Bau Stop muss unbedingt vermieden werden, das Kostet nur Zeit und Geld.

Tipp:

Holt euch Hilfe von Menschen die sich mit der Materie „Bau“ auskennen.

Versucht nicht immer alles in Eigenregie zu machen. Oft zahlt man nämlich doppelt dafür. Und am Ende ist es teurer als hätte man gleich einen Fachmann dazu gezogen.

9. Abnahme der Baustelle und der vereinbarten Leistungen. Hier kommt wieder unser Architekt ins Spiel - da aber unser Architekt nicht Fachmann für alles sein kann, empfehle ich hier einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Abnahme zu bestellen. Er wird wenn vorhanden, Mängel aufnehmen und beim Bauträger oder der beauftragten Firma Nachbesserung verlangen. Sollten nicht die festgestellten Mängel bereinigt sein, gibt es auch kein Geld.