

10 Goldene Regeln für den Bauherrn

aufgestellt zu Berlin im Monate November, 2003 A.D.

1

Beschließen Sie Ihr Bauvorhaben ungeachtet einer vorangehenden finanziellen Prüfung. Das schafft Spannung und mit Sicherheit Überraschungsmomente. Was Ihnen Legislative und Exekutive vormachen, können Sie zwar noch lange nicht – aber der Versuch sollte durchaus reizen.

2

Sollten Sie in die Verlegenheit einer Finanzierung kommen, schauen Sie sich erst einmal um, wer Ihnen eine Finanzierung ohne Eigenkapital anbietet. Das kann zwar von vornherein nicht funktionieren, jedoch hat die Provision auch eine soziale Komponente. Kombinieren Sie die Finanzierung am besten mit nutzlosen und überteuerten Versicherungen.

3

Wenn Sie sich das Baugrundstück aussuchen, sollten Sie dem Makler blind vertrauen. Gehen Sie nicht davon aus, dass schöngeredet und verschwiegen wird. Lassen Sie sich alles Mögliche mündlich zusichern, ohne es später in den Notarvertrag zu übernehmen. Das Exposé sollte lustlos gestaltet, nichts sagend und unverbindlich sein. Verzichten Sie auf eine Einbeziehung der Umgebung.

4

Verzichten Sie auf einen Planer, sondern lassen Sie sich vom Bauträger oder GU über den Tisch ziehen. Die scheinbare Kosteneinsparung lässt ein unbändig Maß an Freude aufkommen, welches einen kritischen Blick auf Pfusch am Bau mildert. Im Rundum-Sorglos-Paket des GU ist natürlich die Selbstkontrolle, die bestimmt gandenlose Konsequenz in Ihrem Interesse einschließt, enthalten. Inklusive Bauleitung bedeutet auf keinen Fall, dass der Bock zum Gärtner gemacht wird.

5

Entschließen Sie sich doch für Architekt oder Bauleiter, sollten Sie nach dem günstigsten Honorarangebot selektieren. Eigentlich gilt auch hier das Ruskin'sche Gesetz (*), aber je mehr Sie Ihrem Treuhänder finanziell die Gurgel abdrücken, desto mehr setzt er sich für Sie ein. Also: auf den Preis achten – nicht auf Erfahrung, Versicherung, Qualifikation. Die HOAI gilt zwar auch weiterhin, jedoch gilt es auch bzw. gerade hier am falschen Ende zu sparen.

6

Die Planung und die Bauleistungsbeschreibung sollten möglichst unkonkret gehalten sein. Bestens bewährt haben sich die Exemplare, denen man bereits auf den ersten Blick ansieht, dass es sich um die zigste Kopie handelt. Der ausgewechselte Name des Bauvorhabens genügt. Das schafft interessante Interpretations- und Missverständnissituationen, die zur Bereicherung des Bauablaufes beitragen.

7

Sparen Sie auch bei der Angebotseinholung. Geben Sie kein Geld aus für LPh 6 und 7. Fragen Sie lieber einige Handwerksbetriebe / Hausbaufirmen ab – der anschließende

Vergleich von Äpfeln mit Birnen ist allemal interessanter als eine Auswertung nach Preisspiegel. Richtig lustig wird es erst, wenn am Ende erklärt wird, was so alles nicht im Angebot enthalten ist – und Sie mit Nachträgen amüsiert werden.

8

Kaufen Sie sich ein paar Ratschlagbücher und stellen Sie sich die VOB ins Regal. Das genügt, um auf eine Bauleitung (LPh 8 HOAI) verzichten zu können. Der ganz Zaghafte lässt sich eine Baubegleitende Qualitätskontrolle aufschätzen. Oder man geht zu einem der selbstlosen Vereine oder Organisationen, die uneigennützig nur Schutz und Rettung der Bauherren in den Fahnen stehen haben. Dabei sollte man weder über das Preis-Leistungs-Verhältnis nachdenken noch darüber, wozu man Vereinsmitglied wird, wo dann doch jede Stunde extra bezahlt wird – möglichst mit Haftungsfreistellung, versteht sich.

9

Pfeifen Sie bei ihrer Entscheidung für Baustoffe und -verfahren auf Altbewährtes. Gerade im Bausektor gilt es, „trendy“ zu sein. Dass sich vieles Neue noch gar nicht bewährt haben kann, macht nichts. Erfahrungen machen reich. Ökosiegel und anderer Klimbim machen das Leben in einer Chemiebude erträglich. Die Werbung hilft ihnen bei der Entscheidung. Dichte Fenster und Lüftungsanlagen, „hochmoderne“ Konvektionsheizungen, jede Menge diffusionsoffene oder -dichte Folien und Pampfen usw. usf. Monolithisch-mineralisch ist etwas für Langweiler.

10

Denken Sie ökologisch. Das bedeutet, dass Sie mithelfen, das Klima zu retten. Am besten geht das mit viel Styropor oder Mineralwolle. Auf dem Papier hat sich noch jede Leichtbauweise bewährt. Lassen Sie sich von den U-Wert-Fetischisten Formeln und Fachbegriffe um die Ohren hauen, bis Sie anfangen an den Blödsinn zu glauben. Öko geht vor Wirtschaftlichkeit – und es muss eh keiner dafür einstehen, wenn die schön gerechneten Werte nicht eintreffen.

* * *

(*)

Das Ruskin'sche Gesetz

Es gibt kaum etwas auf dieser Welt, das nicht irgendjemand ein wenig schlechter machen kann und etwas **billiger** verkaufen könnte, und die Menschen, die sich nur am Preis orientieren, werden die gerechte Beute solcher Menschen. Es ist unklug, zuviel zu bezahlen, aber es ist noch schlechter, zuwenig zu bezahlen. Wenn Sie zuviel bezahlen, verlieren Sie etwas Geld, das ist alles. Wenn Sie dagegen zuwenig bezahlen, verlieren Sie manchmal alles, da der gekaufte Gegenstand die ihm zugedachte Aufgabe nicht erfüllen kann. Das Gesetz der Wirtschaft verbietet es, für wenig Geld viel Wert zu erhalten. Nehmen Sie das niedrigste Angebot an, müssen Sie für das Risiko, das Sie eingehen, etwas hinzurechnen. Und wenn Sie das tun, dann haben Sie auch genug Geld, um für etwas Besseres zu bezahlen.

John Ruskin, engl. Sozialreformer, 1819-1900