



### Baukosten im Griff bei Umbau und Ausbau

Sie haben Ihr Traumhaus gefunden, es ist schon ein paar Jahre alt, entspricht aber schon ziemlich genau Ihren Vorstellungen.

Am Anfang jedes Bauvorhabens sollte eine sorgfältige Analyse der baulichen und finanziellen Möglichkeiten stehen.

Hierzu ist eine detaillierte Kostenaufstellung mit sämtlichen Positionen zu erstellen, die zu erwarten sind. Keine bauliche Maßnahme sollte ohne vorherige Gesamtplanung und Kostenberechnung erfolgen.

Konkret heißt das: Schönheitsreparaturen sind sinnlos, wenn nicht klar ist, ob Leitungen erneuert werden müssen, das Dach zu sanieren ist oder ob Maßnahmen zur zusätzlichen Wärmedämmung ergriffen werden müssen. Nach einer sorgfältigen Substanzanalyse und der Zusammenstellung aller notwendigen oder gewünschten Einzelmaßnahmen lassen sich die Arbeiten in aufeinanderfolgende Bauabschnitte gliedern.

1. Arbeiten, die sofort gemacht werden müssen:

Um Folgeschäden zu vermeiden und die Substanz zu erhalten: Maßnahmen der Dach-, Keller- und Fassadenabdichtung.

2. Arbeiten, die noch vor dem Einzug gemacht werden müssen: Außentreppe, Geländern, Dachrinnen und alle Bodenbeläge. Zusätzliche haustechnische Installationen und alle Arbeiten, die Wasserschäden und Kurzschlüssen vorbeugen.

3. Arbeiten, die erst im Laufe der Zeit nach und nach aktuell sein werden: ein zweites Bad ausbauen, das Dach teilweise oder ganz bewohnbar machen, die Innentüren erneuern, einfache Sanitärgegenstände wie WC oder Waschbecken oder Armaturen austauschen.

4. Arbeiten für die weitere Zukunft: ein Terrassenkamin, eine Deckenverkleidung im Keller, ein Carport und Gartenhäuschen.

Jede Maßnahme wird nun in viele einzelne Schritte zerlegt, die Kosten des Bauteils oder die Arbeitszeit werden geschätzt.

Statt einem Fenster soll eine Terrassentüre eingebaut werden:

- Abbruch und Entsorgen des alten Fensters mit Rollläden
- Ausschneiden der Fensterbrüstung bis zum Boden
- Neue Fenstertüre und neuen Rollläden einbauen
- Fenstertüre innen einputzen, unten außen abdichten
- Neuen Rollladen einbauen mit Zuggurt oder Elektroantrieb
- Estrich und Bodenbelag ergänzen
- Malerarbeiten im Innenraum

So wird jede einzelne Maßnahme erfasst, um alle Baukosten für Modernisierung, Umbau und Anbau berechnen zu können.

Auch die Außenanlagen müssen bedacht werden, falls eine neue Terrasse, ein Zaun oder eine Garagenzufahrt gewünscht wird. Für Unvorhergesehenes sollte noch eine Sicherheitsreserve von einigen Prozent vorhanden sein.

Anschließend kommen noch Honorare für Planung und Statik, Genehmigungsgebühren, Finanzierungskosten, Anschaffung neuer Möbel, Umzug usw. Unter Umständen ergeben sich auch zusätzliche Erschließungskosten für Gas, Strom und Wasser.

Beim Kauf einer Bestandsimmobilie fallen noch weitere Ausgaben an: Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten für die Abwicklung des Kaufvertrags. Die belaufen sich zusammen auf rund 5 Prozent des Kaufpreises.

Diese Auflistung soll jetzt niemanden von seinem Traumhaus abhalten, sondern sie kann dazu beitragen, den Weg dahin realistisch einzuschätzen. So können Überraschungen und teure Nachfinanzierungen zu vermeiden werden.

Bei Fragen, auch zum barrierefreien und altersgerechten Bauen und Umbauen stehe ich gerne zur Verfügung.

B.f.B. Büro für Bautechnik Helmuth Theil 09188 / 90 32 55