

**Experten-Tipps**  
für Hauseigentümer

# Altes Haus – mach neu!

Haussanierung gut geplant



VERBAND **WOHNEIGENTUM**



VERBAND **WOHNEIGENTUM**

## Aus alt mach neu

Ein altes Haus sanieren. Energetisch modernisieren. Die Immobilie auf ein Leben im Alter vorbereiten. Da stellen sich im Vorfeld viele Fragen: Alleine loslegen oder mit Architekt? Wann ist ein Bauantrag zu stellen? Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, um staatliche Förderungen zu beantragen?

Unsere Checkliste gibt Ihnen wichtige Tipps, was zu tun ist, bevor es mit dem eigentlichen Umbau losgeht.



*Altes Haus geerbt und nun?*



## 1. Architekt beauftragen

Es ist bei umfassenden Umbaumaßnahmen ratsam und in vielen Fällen unerlässlich, sich einen Architekten oder eine Architektin zu suchen. Bauvorlagen für die Baugenehmigung sind in der Regel durch einen Bauvorlageberechtigten (z. B. Architekten) zu erstellen.

### Folgende Punkte sind zu klären:

#### ✓ Bestandspläne erstellen

- Immobilie jetzt, das soll geändert werden.
- Welche Raumeinteilung ist sinnvoll?
- Welche Wände dürfen versetzt werden?

#### ✓ Bauantrag

Wenn tragende Wände versetzt werden, muss ein Bauantrag beim örtlichen Bauamt gestellt werden.

#### ✓ Energieversorgung

- Soll eine neue Heizungsanlage her, etwa Brennwerttechnik, Fotovoltaik, Solarthermie, Geothermie oder eine Wärmepumpe?
- Welche Trinkwassererwärmung ist sinnvoll?
- Wie soll der Warmwasserspeicher aufgeheizt werden? Ist er noch funktionstüchtig und ausreichend gedämmt?
- Muss der Schornstein saniert werden?



- Welche Wärmeverteilung, Regelung und Heizkörper wählt man?
- Bedenken Sie Sicherheitselemente?
- Planen Sie Smart-Home-Technologien?

#### ✓ **Gesetzliche Auflagen**

Wird beispielsweise die Ansicht des Gebäudes geändert (Fenster, Öffnungen etc.), dann ist die betroffene Hausfläche – bei mehr als 10 % Änderung – zu dämmen.

#### ✓ **Besondere Auflagen**

Welche Anforderungen sind zur Energieeffizienz oder Barrierefreiheit zu erfüllen?

„KfW-Häuser“ werden durch Zuschuss oder Darlehen gefördert, doch sind hierbei spezielle Vorschriften etwa zu Dämmung, U-Werten der Fenster etc. einzuhalten.

## 2. Ist ein Statiker nötig?

Wer die Konstruktion des Hauses ändern möchte, muss einen statischen Nachweis erbringen. Dafür braucht man die Berechnungen und Pläne des Architekten oder eines Statikers!

Alle Dienstleister, die Sie beauftragen, haften für ihre Arbeit.



### 3. Ist Energieberatung wichtig?

Wenn Fördermittel von der KfW oder BAFA beantragt werden, ist zwingend ein Energieberater zu beauftragen. Dessen Kosten werden ebenfalls bezuschusst.

### 4. Einzel-Handwerker oder Generalunternehmer?

Bei einem Generalunternehmer liegen alle Arbeiten in einer Hand. Die einzelne Vergabe von Handwerkerleistungen kann jedoch günstiger sein, bringt aber auch mehr Kontrollaufgaben und Organisation für Bauherren (bzw. die Beauftragten) mit sich.

### 5. Finanzierung vor Baubeginn klären

Sprechen Sie Bausparkassen, Ihre Hausbank, Versicherungen an. Beantragen Sie ggf. Förderung durch die KfW oder BAFA vor Beginn. Eigenkapital und Eigenleistung mit einrechnen. Denken Sie an die Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Gebühren für Notar und Grundbuchamt, ggfs. Maklercourtage.

*KfW = KfW Bankengruppe ist die Förderbank des Bundes  
(ehemals: Kreditanstalt für Wiederaufbau)*

*BAFA = Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle*



### ✓ **Förderung möglich?**

- KfW oder BAFA fördern oder bezuschussen besonders energieeffiziente oder altersgerechte Sanierungen, ebenso Einbruchschutz.
- Derzeit gibt es viele Änderungen in Sachen Förderung. Informieren Sie sich am besten aktuell, was gerade möglich ist.
- Auch Einzelförderungen fürs Dämmen, die Heizung, Türen und Fenster etc. sind möglich.
- Die Förderung ändert sich laufend. Informieren Sie sich aktuell über die Fördergelder von Bund und Land.

### ✓ **Wo beantragen?**

- Förderung von Darlehen beantragen Sie bei der Bank, die auch den hauseigenen Kredit vergibt.
- Auch über eine Versicherung kann man einen Kredit bekommen und Fördermittel beantragen.

### ✓ **Wann?**

Klären Sie die Finanzen grundsätzlich vor Beginn der Baumaßnahme. (Bearbeitungsdauer ca. 4 bis 6 Wochen).

## ZEITGLEICH

### 6. Finanzierung steht: Bauantrag stellen

Die Bearbeitungszeit des zuständigen Bauamts der Kommune kann stark variieren. Am besten direkt die ungefähre Zeit für die Genehmigung erfragen. Nachhaken, wenn sich die Genehmigung in die Länge zieht.

Wichtig: Architekten, Statikerinnen und Energieberater sind direkt nach Fertigstellung ihrer Leistungen zu bezahlen. Hierfür frühzeitig Finanzmittel einplanen!

## ZEITGLEICH

### 7. Notar oder Notarin kontaktieren

Aufgabe: Eigentumsverhältnisse, Kreditgeber und Grundschuld (in Höhe des Kredits) im Grundbuch der Kommune eintragen und örtliches Amtsgericht informieren. Wichtige Voraussetzungen, damit Darlehen ausgezahlt werden können.

## ZEITGLEICH

### 8. Handwerker „reservieren“

Handwerker sind stark gefragt. Wer auf die Baugenehmigung wartet, sollte schon Kontakt mit Handwerkern oder einem Bauunternehmer aufnehmen. Sprechen Sie frühzeitig den groben Zeitplan des Bauvorhabens ab.

Zu klären: eigenständige Vergabe an Handwerker, ggf. Einsatz von Generalunternehmer und eventuelle Eigenleistungen.



## BAUGENEHMIGUNG liegt vor

### 9. Aufträge vergeben

Erst nach dem O.K. des Bauamtes: Aufträge an Handwerker und /oder Generalunternehmer vergeben. Bei Fragen zum Bau- oder Handwerkervertrag: Lassen Sie sich beraten, als Mitglied z.B. von Ihrem Landesverband des Verbands Wohneigentum.

Wichtig: schriftliche Verträge machen.  
Alle Leistungen nach Angebotserstellung bestätigen und beauftragen.



*Gut geplant saniert es sich besser!*



## BAUBEGINN

### 10. Baukontrolle

Wer kontrolliert den Baufortschritt? Der Architekt? Seien Sie dennoch oft an der Baustelle und besprechen Sie mit ihm und den Handwerkern, was Ihnen auffällt.

Tipp: Bautagebuch vom ersten Tag an führen. Darin: Anwesenheitszeiten von Handwerkern und alle Absprachen mit ihnen. Stets mit Datum und Uhrzeit. Festhalten, wie das Wetter am Bautag war. Gab es Schlechtwetter? Welche Materialien wurden wann geliefert? Stimmt der Lieferzettel mit der Lieferung überein? Wann wurde welche Arbeit abgeschlossen?

## ABNAHME

Am Ende jeder Baumaßnahme steht die Abnahme. Korrekt ausgeführt erleichtert sie ein späteres Vorgehen gegen Mängel und deren Verursacher.

Mehr dazu in unserem Folder „Was tun bei Baumängeln?“





VERBAND **WOHNEIGENTUM**

Als größter Verbraucherschutzverband für selbstnutzende Wohneigentümer und Wohneigentümerinnen setzen wir uns für Sie ein. In der Politik. Und bei Fragen zu Bauen und Sanieren, Steuern, Recht, Verbraucherschutz und zum Garten.

www.**verband-wohneigentum**.de  
www.**gartenberatung**.de

Sprechen Sie uns an!

**Verband Wohneigentum**

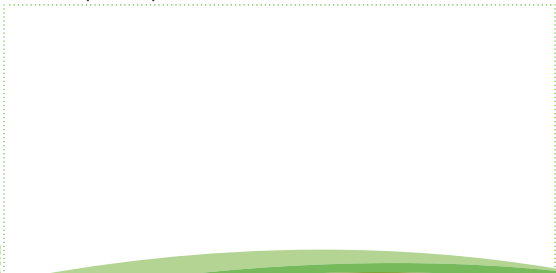
Oberer Lindweg 2, 53129 Bonn  
Telefon 0228 6046820

Repräsentanz

Winkler Straße 15, 14193 Berlin  
Telefon 030 89541590



Ihr Ansprechpartner vor Ort:



5/2022

Titel: © PantherMedia/Artur Verkhovetskiy

 **Klimaneutral**  
Druckprodukt  
ClimatePartner.com/12518-1907-1001

Besuchen Sie uns auf  