

Checkliste – Haus renovieren/sanieren Bestandsaufnahme und Sanierungsbedarf

- Führen Sie vorerst eine Bestandsaufnahme durch und erheben Sie alle Bereiche, die zu renovieren sind.
- Prüfen Sie, ob die technischen Einrichtungen und Anschlüsse des Hauses für den sich aus der Renovierung ergebenden höheren Bedarf ausreichend sind:

Strom	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Gas	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Wasser	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Abwasser	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Heizung	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

- Überlegen Sie, welche anderen Arbeiten im Zuge der Renovierung durchgeführt werden können oder müssen. Viele Renovierungsarbeiten greifen ineinander über und sollten in logischer Reihenfolge durchgeführt werden. Wenn beispielsweise die Fassade erneuert werden soll, ist es sinnvoll zu prüfen, ob nicht in Kürze auch ein Fensteraustausch vorgenommen werden muss. Ist dies der Fall, sollte der Fensteraustausch vorgezogen werden, da bei dieser Arbeit meist die Fassade betroffen ist. Ein anderes Beispiel: Wenn im Zuge einer Renovierung der Innenputz abgeschlagen wird, können bei dieser Gelegenheit gegebenenfalls Leitungen erneuert werden.
- Denken Sie auch daran, dass Energie sparende Maßnahmen (Fenster, Wärmedämmung etc.) teilweise gefördert werden und Sie damit auch einen Beitrag für unsere Umwelt leisten.
- Sprechen Sie mit Fachleuten über die Kosten der einzelnen Renovierungsmaßnahmen.
- Prüfen Sie, ob die Renovierungsmaßnahmen bewilligungspflichtig sind (Informationen bei der Baubehörde am Gemeindeamt).
- Prüfen Sie, ob bei der Renovierung denkmalrechtliche Vorschriften oder Vorschriften des Ortsbildschutzes zu beachten sind (Information bei der Baubehörde am Gemeindeamt).
- Wenn es in Ihrer Region Aktivitäten zur Ortsbilderhaltung gibt, nehmen Sie bei Renovierungen, die das Äußere des Gebäudes betreffen, mit den zuständigen Stellen Kontakt auf. Sie können hier mitunter wertvolle Hilfe erhalten und mit einer ortsbildgerechten Renovierung zur Verschönerung Ihrer Heimat beitragen.
- Erstellen Sie aufgrund dieser Überlegungen und Informationen ein Renovierungskonzept.
- Sprechen Sie mit Ihrem Berater in Ihrer Raiffeisenbank über die Finanzierungsmöglichkeiten Ihres Renovierungsvorhabens. Er weiß auch über die verschiedenen Förderungen durch das Land Bescheid.
- Lassen Sie sich, falls erforderlich, vom Baumeister oder Architekten einen Plan für das Renovierungsvorhaben erstellen.
- Holen Sie mehrere Kostenvoranschläge ein.
- Kostenvoranschläge sind üblicherweise kostenlos. Zu bezahlen ist dafür nur, wenn Sie vom Unternehmer vorher auf die Zahlungspflicht hingewiesen wurden. Ausdrücklich sollte schriftlich festgehalten werden, ob der Kostenvoranschlag verbindlich oder unverbindlich ist. Bei einem verbindlichen Kostenvoranschlag sagt der Unternehmer zu, dass die berechnete Summe das garantierte Maximum des Entgelts darstellt. Der Unternehmer kann sich jedoch ausdrücklich Preissteigerungen (z.B. kollektivvertragliche Lohnerhöhungen) vorbehalten. Der unverbindliche Kostenvoranschlag dient zur grundsätzlichen Orientierung. Kommt es zu einer beträchtlichen Überschreitung, muss Ihnen der

Auftragnehmer dies jedoch sowohl beim verbindlichen als auch beim unverbindlichen Kostenvoranschlag unverzüglich mitteilen. Sie können in diesem Fall vom Vertrag zurücktreten, müssen aber dem Unternehmer die bisher erbrachte Leistung angemessen vergüten. Werden Sie über beträchtliche Kostenüberschreitungen nicht informiert, so müssen Sie diese nicht bezahlen. Bei Vergleich der Offerte prüfen Sie, ob tatsächlich die gleichen Leistungen und vor allem qualitativ gleichwertige Materialien angeboten wurden.

- Reichen Sie, falls erforderlich, bei der zuständigen Baubehörde (Gemeindeamt) um die Bewilligung ein. Meist übernimmt diese Arbeit der beauftragte Baumeister oder Architekt.
- Überlegen Sie, welche der drei Möglichkeiten der Auftragsvergabe für Sie am vorteilhaftesten ist:
 - Das Gesamtprojekt an einen Generalunternehmer zu übergeben mit einem festen Vertrag für Preis und Fertigstellungstermin. Die Verantwortung für Termine, Qualität und Kostenüberschreitung trägt für sämtliche Arbeiten der Generalunternehmer.
 - Die Bauleitung samt Auftragsvergabe einer Baufirma oder einem Architekten zu übergeben. Professionisten werden gemeinsam ausgewählt. Architekt und Baumeister überwachen die Leistungen der Professionisten und führen in Ihrem Namen Reklamationen durch. Sie sind jedoch Vertragspartner der Professionisten und müssen – vorausgesetzt, es liegt nicht ein grober Fehler vom Baumeister oder Architekten vor – bei eventuellen Reklamationen das Prozessrisiko tragen.
 - Sie organisieren die Auftragsvergabe an die Handwerker selbst.
- Vergeben Sie die Aufträge: Der Auftrag muss eine möglichst genaue Beschreibung der tatsächlichen Leistungen, Materialien und Fertigstellungstermine beinhalten. Ein Rücktritt bei Leistungsunfähigkeit bzw. -unwilligkeit sollte ausdrücklich vereinbart werden. Lesen Sie die Geschäftsbedingungen der Vertragspartner genau, damit Sie keine ungewollten Risiken eingehen. Vermeiden Sie nach Möglichkeit Anzahlungen und bezahlen Sie Teilrechnungen nach genauer Kontrolle der geleisteten Arbeiten.
- Kontrollieren Sie laufend den Baufortschritt persönlich. Überwachen Sie Termine, die Qualität der Arbeit, die Anzahl der Arbeitsstunden, Menge und Güte des verwendeten Materials. Für allfällig nachfolgende Rechtsstreitigkeiten bieten Fotos und Filme eine gute Argumentationshilfe.
- Für den Zeitraum der Gewährleistungsfrist kann ein Haftrücklass einbehalten werden. Dieser dient zur Sicherstellung der Durchführung der Gewährleistungsansprüche. Im Regelfall werden ca. drei Prozent der Schlussrechnungssumme als Haftrücklass einbehalten. Es gibt jedoch auch die Möglichkeit einer Bankgarantie über den jeweiligen Betrag. Nach Ablauf der Gewährleistung wird dieser Rücklass entweder ausbezahlt oder die Bankgarantie erlischt.
- Zeigen Sie Mängel unverzüglich mittels eingeschriebenen Briefes auf.