

# BAUEN · WOHNEN · RENOVIEREN

# Family Home

**Ab nach draußen!**  
Viele Tipps für Garten & Terrasse

**EXTRA!**  
Neuheiten  
Rund um  
Heizung &  
Solar

**Ein Dach für alle Fälle**  
Dachziegel oder Dachsteine? Aluminium  
oder Schiefer? Was passt zu Ihrem Haus?

**Keep cooking**  
Die Küche gehört ins Rampenlicht

Es gibt sie noch!  
**19 Sparhäuser**

*Ausbau- und schlüsselfertige Häuser  
von 109.000 bis 350.000 Euro*



7-8/24





**METALLISCH**

Das Dach dieses Einfamilienhauses ist mit Aluminium eingedeckt. Die Farbe Anthrazit sorgt für einen modernen Touch. *Prefa*



**NATÜRLICH**

Der „Ergoldsbacher Biberschwanzziegel“ spielt im Denkmalschutz eine wichtige Rolle. Auch auf Neubauten wird er zum Blickfang. Den Klassiker – hier in Naturrot, gibt es in verschiedenen Farben und Schnitten. *Erlus*

greifen. Weil er lange hält, lohnt sich die Investition langfristig. Wer den Geldbeutel schonen will, aber auf den zeitlosen Schieferlook nicht verzichten möchte, greift auf Kunstschiefer zurück. Der ist günstiger, aber mit 25 bis 40 Jahren deutlich kurzlebiger als das Original.

**Weg vom Industriegebiet**

Metall ist nur was für Industriegebäude oder Garagen? Von wegen! Es passt auch auf Einfamilienhäuser. Metaldächer bestehen aus Zink, Kupfer oder Aluminium. Das macht sie beinahe zu 100 Prozent recycelbar. Metall ist leicht. Eine gute Lösung, wenn die Dachkonstruktion nur wenig Gewicht aushält. Es ist

einfach zu bearbeiten und schnell montiert. Zudem ist es nahezu wartungsfrei. Über die Jahre hinweg bildet sich bei einigen Metallen eine Patina – eine Art natürliche Schutzschicht. Sie ist für die charakteristische grüne Färbung verantwortlich, die oft an Kirchendächern aus Kupfer zu sehen ist. Abstriche müssen Sie bei der Dämmfähigkeit machen. Damit das Zuhause weder zur Sauna noch zum Eispalast wird: Setzen Sie auf eine gute Dachdämmung. Gleiches gilt für den Schallschutz. Sie schlafen gerne zum Geräusch von prasselndem Regen ein? Dann sind sie mit Metall als Dacheindeckung gut beraten. Wer etwas mehr Ruhe bevorzugt, wählt ein ande-

res Material oder baut eine zusätzliche Trennlage ein, die den Lärm reduziert.

**Die Qual der Wahl?**

Sie sehen: Es gibt viele Möglichkeiten, ein Dach einzudecken. Die Entscheidung, welches Material Sie wählen, liegt bei Ihnen. Oder auch nicht. Ihr Traum ist ein Dach, das sich durch strahlend blaue Ziegel von anderen abhebt? Der Bebauungsplan kann Ihnen einen Strich durch die Rechnung machen. Flachdach oder Satteldach? Rote oder graue Ziegel? Nicht alles ist erlaubt. Manche Pläne geben sogar die Art der Dacheindeckung vor. Von der Gemeinde erstellt, sorgt er so für ein einheitliches Ortsbild. (IVI) ●

**AUF SICHEREM BODEN  
MIT GLATTHAAR KELLER**

GLATTHAAR.COM



**TIEFERGELEGT**  
 Haus am Hang? Das bietet Potential für einen hellen Wohnkeller. Der Lichthof ermöglicht bodentiefe Fenster im Untergeschoss. Wichtig nur: Kein Wasser darf eindringen.  
*Knecht Kellerbau*

# Leichen im Keller?

**Ein Bauschaden im Keller? Das kann verheerend sein. Lohnt es sich trotzdem, einen Keller zu bauen? Ja, meint Bausachverständiger Gerhard Holzmann. Aber nur mit einem guten Vertrag.**



**GERHARD HOLZMANN ...**

... ist seit 24 Jahren Bausachverständiger für Schäden an Gebäuden und führt zwei Sachverständigenbüros „Holzmann-Bauberatung“ in Augsburg und Perth, Australien.

**Was passiert, wenn ein Keller nicht richtig gebaut wird?**

Aktuell berate ich eine Familie, deren Lichtschächte und Fenster nicht wasserdicht ausgeführt wurden. Deshalb flutete der Keller zwei Mal. Der Bauunternehmer stellte Trockner in den Keller, statt den Estrich zu öffnen. Mittlerweile schimmelt es bis hoch zum Dachstuhl, weil die warme Luft mit der hohen Luftfeuchtigkeit nach oben wandert. Die Familie wollte schon vor Monaten einziehen. Ich habe gesehen, wie Baufamilien durch so etwas in Existenznot geraten.

**Wie kann sowas passieren? Und wie kann man das vermeiden?**

Den falschen Beton zu wählen, ist ein großes Manko. Es ist wichtig, mit Anschlussbeton zu arbeiten. Der ist feiner als normaler Beton und dichtet Anschlüsse ab. Wird Beton nicht richtig verdichtet, entstehen Kiesnester, durch die Feuchtigkeit dringen kann. Um Leitungen zu verlegen, werden Löcher in die Außenwände gebohrt. Ich erinnere mich an

einen Bauunternehmer, der vier Löcher zu viel gebohrt und nur mit Gipskarton verschlossen hat. Das war eine Hanglage, das Wasser ist den Hügel hinunter in die Bauteile gelaufen.

**Und dann wird es nass im Haus.**

Wenn der Estrich im Keller nass wird, kann es schimmeln. Dann muss der Estrich raus. Fällt ein Fehler in der Rohbauphase auf, ist er leicht zu beheben. Doch oft merken Bauherren erst Jahre später, dass Wasser durch die Betonwand dringt.

### Was geschieht dann?

Dann muss die Familie im schlimmsten Fall Terrasse und Bepflanzung zurückbauen, um die Kellerwände freizulegen.

### Oft fallen Jahre später plötzlich Risse auf.

Risse im Beton treten auf, wenn er trocknet. Wir sprechen von einer Aushärtungsphase von 28 Tagen, aber bis Beton wirklich trocken ist, dauert es je nach Dicke zwei bis vier Jahre. Während dieser Zeit können sogenannte Schwindrisse entstehen, die zu Undichtigkeiten führen. Damit das nicht passiert, müssen zum Beispiel die Bewegungsfugen richtig geplant werden.

### Das sind Details, die ein Bauherr kaum selbst erkennen kann.

Das sieht nur ein geschultes Auge. Selbst wir Sachverständige können das Haus nicht durch Handauflegen diagnostizieren oder durch Putz schauen. Deshalb ist es so wichtig, dass ein Bausachverständiger während der ganzen Bauphase dabei ist. Aber ein Sachverständiger kostet über die ganze Bauphase 5.000 bis 10.000 Euro. Manche schwarzen Schafe nutzen aus, dass Baufamilien am Ende das Geld ausgeht und zögern die Mängelbehebung hinaus. Irgendwann ist es für die Bauherren einfacher, das selbst zu beheben, statt weiter Miete, Kredit und Rechtsanwalt zu bezahlen. Das mutet fast mafiös an. Umso wichtiger ist es, dass Sie auf verlässliche Baupartner setzen.

### Wie können Bauherren so etwas verhindern?

Der Vertrag ist das A und O. Wenn der passt, kann ich als Sachverständiger darauf verweisen. Wenn etwas nicht im Vertrag steht, wird es schwierig.

#### WARM UNDER

Nutzkeller sind out. Wer seinen Keller als Wohnraum nutzen will, dämmt ihn. Zum Beispiel mit der Perimeterdämmung aus feuchtebeständigen, druckstabilen und verrottungsfesten Dämmplatten.

*Glatthaar*



### Wie stellen Bauherren sicher, dass der Vertrag gut ist?

Am besten prüfen den Vertrag ein Sachverständiger und ein Anwalt für Bau- und Architektenrecht. Bauherren wissen nicht, was ein C25/30 Beton ist. Solche Feinheiten werden im Vertrag oft übergangen. Je detaillierter der Vertrag ist, desto einfacher sind die Leistungen später zu prüfen.

### Ein kurzer Vertrag ist also ein schlechtes Zeichen.

Wenn ein Kellervertrag nur zwei Seiten lang ist, kann das nicht funktionieren. Vergleichen Sie den Vertrag mit der Bedienungsanleitung Ihrer Fernbedienung für den Fernseher. Wenn Sie für ein 20 Euro Gerät ein ganzes Buch brauchen, brauchen Sie mehr als zwei Seiten, um zu beschreiben, wie ein wesentlich teurerer und komplexerer Keller gebaut wird.

### Gibt es Schäden, die Bauherren einfach vermeiden können?

Zum Beispiel Schimmel durch Restfeuchte im Beton. Die ersten Jahre, bis der Beton trocken ist, sollten Sie mehr lüften. Wenn der Keller als Wohn- oder Hobbyraum genutzt wird, entsteht mehr Luftfeuchtigkeit als bei einem Vorratskeller. Kombiniert mit der Restfeuchte ist das die perfekte Voraussetzung für Schimmel.

### Also viele Fenster oder eine Lüftungsanlage?

Genau – und dann muss die Lüftungsanlage auch funktionieren. Schimmel entsteht tatsächlich ziemlich oft, weil die Lüftungsanlage falsch angeschlossen wurde.

### Würden Sie trotz möglicher Schäden einen Keller bauen?

Wenn Sie einen Keller wollen, bauen Sie ihn. Sie müssen nur alle Regeln einhalten, sich Zeit lassen und Hilfe hinzuholen, die alles kontrolliert. Dann funktioniert das gut. (tir) ●



### FREIE SICHT

Statt des üblichen Gitters, schützen hier die unsichtbaren Acrylglasstreifen „Doro Quick“ vor Einbrechern. *Hain System-Bauteile*