

Reto Westermann  
Üsé Meyer  
Ulrike Schettler

# **Umbauen Renovieren Erweitern**

**Machen Sie das Beste aus  
Ihrem Eigenheim**

**Ein Ratgeber aus der Beobachter-Praxis**

**Beobachter**  
**Ratgeber**

# Inhalt

<b>Vorwort</b> . . . . .	11
<b>10 Tipps fürs erfolgreiche Renovieren oder Umbauen</b> . . . . .	12
<b>Teil 1: Die Grundlagen</b> . . . . .	17
<b>1. Renovieren und Umbauen liegen im Trend</b> . . . . .	19
<b>Wichtiger Zweig der Bauwirtschaft</b> . . . . .	20
Neue Bedürfnisse verändern die Anforderungen an den Wohnraum . . . . .	21
<b>Gründe für eine Renovation oder einen Umbau</b> . . . . .	22
Werterhaltung . . . . .	24
Wertsteigerung . . . . .	25
Neue Raumaufteilung und mehr Platzbedarf . . . . .	27
<b>2. Objektanalyse und Bedürfnisabklärung</b> . . . . .	29
<b>Wie gut ist unser Eigenheim im Schuss?</b> . . . . .	30
Die Lebensdauer von Bauteilen . . . . .	30
So analysieren Sie den baulichen Zustand . . . . .	31
<b>Wie lässt sich unser Haus neu organisieren oder erweitern?</b> . . . . .	35
So analysieren Sie Ihre Bedürfnisse und das Potenzial Ihres Hauses . . . . .	36
Neuorganisation der Räume . . . . .	37
Erweiterung nach innen . . . . .	39
Erweiterung nach aussen . . . . .	40
So lesen Sie die Baupläne Ihres Eigenheims . . . . .	42
<b>Wie lässt sich der Wert unseres Eigenheims steigern?</b> . . . . .	44
So analysieren Sie das Wertsteigerungspotenzial . . . . .	45

<b>3. Rechtliche und bauliche Grenzen</b> . . . . .	49
<b>Baurechtliche Grenzen</b> . . . . .	50
Braucht es eine Baubewilligung? . . . . .	50
Die wichtigsten gesetzlichen Einschränkungen . . . . .	53
Denkmalschutz . . . . .	56
<b>Bauliche Grenzen</b> . . . . .	57
Bauliche Grenzen bei der Erweiterung nach innen . . . . .	57
Bauliche Grenzen bei der Erweiterung nach aussen . . . . .	60
<b>Renovation und Umbau im Stockwerkeigentum</b> . . . . .	61
Arbeiten an der eigenen Wohnung . . . . .	62
Zusätzlichen Wohnraum schaffen . . . . .	63
Renovation und Umbau von gemeinschaftlichen Teilen . . . . .	64
<b>4. Finanzen und Steuern</b> . . . . .	67
<b>Die Baukosten abklären</b> . . . . .	68
Kleinere und mittelgrosse Renovationsarbeiten . . . . .	68
Totalrenovation, Umbau und Erweiterung . . . . .	70
<b>Können wir uns das Umbauprojekt leisten?</b> . . . . .	72
Die Tragbarkeitsrechnung . . . . .	73
<b>Das nötige Eigenkapital</b> . . . . .	75
Geld von der Pensionskasse und der 3. Säule . . . . .	75
Erbvorbezug, Schenkung und Privatdarlehen . . . . .	77
<b>Welches ist die richtige Hypothek?</b> . . . . .	80
Die bestehende Hypothek aufstocken . . . . .	80
Die Hypothekarmodelle . . . . .	82
Der Weg zum Hypothekarkredit . . . . .	85
<b>Überlegungen zu den Steuern</b> . . . . .	87
Steuergünstig renovieren . . . . .	88
Hypotheken steuergünstig amortisieren . . . . .	92

<b>5. Die Planung</b> . . . . .	95
<b>Selber planen oder Profis beiziehen?</b> . . . . .	96
Die Planungs- und Bauprofis . . . . .	96
<b>Unannehmlichkeiten mit einplanen</b> . . . . .	102
Lärm, Staub und Dreck . . . . .	102
Bauen ist auch für die Nachbarn unangenehm . . . . .	105
<b>Umschauend, langfristig und zielgerichtet planen</b> . . . . .	108
Terminplanung . . . . .	109
Veränderungen voraussehen . . . . .	111
Alters- und behindertengerecht umbauen . . . . .	111
Vorsicht Altlasten . . . . .	114
<b>Ökologisch umbauen</b> . . . . .	116
Heizenergie sparen lohnt sich . . . . .	117
Minergie und Minergie-P . . . . .	123
Stromverbrauch reduzieren . . . . .	126
Ökologische Materialwahl . . . . .	128
<b>Tipps für Besitzer von Mehrfamilienhäusern</b> . . . . .	130
Das Mietrecht setzt Grenzen . . . . .	131
Erhöhung des Mietzinses nach der Renovation . . . . .	133
<b>6. Die Realisierung</b> . . . . .	137
<b>Selber bauen oder Handwerker beauftragen?</b> . . . . .	138
So wird Ihr Einsatz zum Erfolgserlebnis . . . . .	138
<b>Offerten und Verträge.</b> . . . . .	140
Offerten: die Basis der Kostenplanung . . . . .	140
Wie verbindlich sind die Preisangaben? . . . . .	144
Der Werkvertrag mit den Handwerkern . . . . .	145
Der Generalunternehmervertrag . . . . .	147
Der Architektenvertrag . . . . .	149
<b>Richtig versichert bauen Sie ruhig</b> . . . . .	151

<b>Geld sparen beim Umbauen und Renovieren</b> . . . . .	153
Vorfertigung spart Geld und Zeit. . . . .	155
Gebrauchtes nutzen statt fortwerfen . . . . .	156
Leasen statt kaufen . . . . .	157
Vorsicht bei Tiefpreisen . . . . .	158
<b>Probleme während der Bauzeit.</b> . . . . .	160
Achtung: Bauhandwerkerpfandrecht. . . . .	160
Konkurs des Baupartners. . . . .	162
Terminverzögerungen . . . . .	163
Mangelhafte Arbeit . . . . .	164
Wenn sich Kostenüberschreitungen abzeichnen . . . . .	164
<b>7. Nach dem Umbau</b> . . . . .	169
<b>Wenn der Bau Mängel aufweist</b> . . . . .	170
Die Bauabnahme . . . . .	170
Ihre Rechte bei Mängeln . . . . .	174
Was tun, wenn die Handwerker bocken? . . . . .	176
<b>Laufender Unterhalt zahlt sich aus.</b> . . . . .	179
Rücklagen bilden. . . . .	180
<b>Den Versicherungsschutz anpassen.</b> . . . . .	181
<b>Teil 2: Tipps für die Praxis</b> . . . . .	185
Innenwände und Decken . . . . .	186
Böden . . . . .	188
Küche . . . . .	192
Bad und WC . . . . .	194
Heizung und Warmwasser . . . . .	196
Elektrische Anlagen . . . . .	198
Wasserversorgung und Wasserentsorgung . . . . .	200
Umbau von Keller oder Estrich zu Wohnraum. . . . .	202
Fassade . . . . .	205

Fenster . . . . .	208
Dach . . . . .	210
Anbauten und Aufstockungen . . . . .	214
<b>Anhang . . . . .</b>	<b>217</b>
Checkliste Altlasten . . . . .	218
Nützliche Adressen und Links. . . . .	220
Literatur . . . . .	225
Sichwortverzeichnis . . . . .	227