

Dipl.- Ing. Heribert Bechen

Bauen und Renovieren in Frankreich

Überarbeitete 2. Auflage 2003
ISBN 3-9805252-9-5

Copyright DSA – Deutsche Schutzvereinigung Auslandsimmobilien e.V.
Freiburg im Breisgau 2003

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks,
der photomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie)
sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche
Einrichtungen vorbehalten

Satz und Druck: Jungbluth Digital+Print, Freiburg

Für die Richtigkeit der Angaben kann der Autor keine Gewähr übernehmen,
er hat aber die Recherchen nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt.

Vorwort zur 2. Auflage

Wer sich mit dem Gedanken befasst, ein Haus in Frankreich zu kaufen, zu renovieren oder dort zu bauen, sollte sich vor der eigentlichen Investition so intensiv wie möglich mit der Materie vertraut machen. Es ist unbedingt nötig, sich mit den wichtigsten Gesetzen, regionalen Gepflogenheiten und bautechnischen Besonderheiten auseinander zu setzen. Diese Broschüre soll Ihnen einen ersten Überblick vermitteln und den Einstieg erleichtern.

Im Einzelfall ist das Hinzuziehen eines Notars oder Rechtsanwaltes anzuraten. Lassen Sie sich in jedem Fall von neutralen Fachleuten helfen, die Ihre Verträge prüfen und Sie auf versteckte Risiken hinweisen. Das Honorar ist gut investiert und im Vergleich zum gesamten Investitionsvolumen letztlich nur ein Griff in die Portokasse.

Fragen zu den angesprochenen Themen beantworte ich gerne, ebenso wie ich Ihnen Kontakte zu entsprechenden Fachleuten oder Herstellern vermitteln kann. Ich bitte Sie aber, möglichst per E-Mail anzufragen, da ich regelmäßig zwischen Köln und Frankreich pendele und so eine Verzögerung vermieden werden kann.

Köln, im Mai 2003, Heribert Bechen

bechen@netcologne.de

Inhalt

A. Allgemeines	5
I. Gebrauchtes Haus oder Neubau?	5
B. Neubauten	11
I. Bau durch einen <i>Constructeur</i>	11
II. <i>Lotisseur</i>	14
III. <i>Promoteur</i>	14
IV. Bebauungsmöglichkeiten	15
C. Rekonstruktion von Natursteinhäusern, Denkmalschutz und Altbau.	20
I. Alte Steinhäuser	20
II. Denkmalschutz in Frankreich	22
D. Diebstahl- / Einbruchschutz – Alarmanlagen	24
I. Allgemeines	24
E. Schwimmbecken – gewußt wie	30
I. Allgemeines	30
II. Bautypen	31
III. Sonstiges	33
F. Stichworte von A–Z.	36

A. Allgemeines

I. Gebrauchtes Haus oder Neubau?

1. Objektsuche

Die Suche nach einem geeigneten Domizil in Frankreich muss so objektiv wie möglich gehandhabt werden. Die rosarote Brille eines Sommeraufenthaltes sollte man absetzen und die Recherche möglichst durch Besuche in der schlechtesten Jahreszeit abrunden. Sie werden dieses Haus mit Sicherheit nicht nur im Sommer nutzen wollen, sondern es soll Ihnen auch in den etwas ungemütlicheren Jahreszeiten als Refugium dienen.

Außerdem sollten Sie genau wissen, was sich dort zur Zeit der Hauptsaison abspielt. Es wurden schon Häuser im Frühjahr als Ruhiglage verkauft, auf deren Nachbargrundstück im Sommer ein Campingplatz betrieben wird.

Suchen Sie in Ruhe aus, es gibt keine Einmaligkeiten, lassen Sie sich nicht durch angebliche weitere Kaufinteressenten drängen. Der Trick ist so alt wie die Maklerbranche. Lassen Sie sich nicht drängen. Sie sind kein Franzose, der ein Dach über dem Kopf braucht. Ihr Verkäufer sollte wissen, dass Sie nahezu beliebig viel Zeit haben.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten privat zu recherchieren. Sollten Sie Erfolg haben und tatsächlich ein vernünftiges Objekt gefunden haben, beachten Sie bitte unbedingt: Geben Sie niemals eine Anzahlung oder sogar den Gesamtbetrag direkt an den Anbieter. Gelder oder Schecks sollten Sie ausschließlich dem Notar aushändigen.

2. Gebrauchtes Haus

Wer sich längere Zeit nach einer geeigneten Immobilie im sonnigen Süden Frankreichs umgesehen hat, wird feststellen, dass man regelmäßig mit überzogenen Preisen für teilweise völlig überalterte und ungepflegte Objekte konfrontiert wird. Viele Anbieter haben diese Objekte selbst schon zu Mondpreisen aus zweiter Hand erworben und möchten nun mindestens die damals gezahlten Preise wieder realisieren.

Diese Häuser sind teilweise 10 – 20 Jahre alt und von der Raumstruktur, Qualität und der Ausstattung her völlig überholt. In der Vergangenheit wurde in Boomzeiten mit billigsten Materialien gearbeitet, um einen optimalen Gewinn zu erzielen. Etliche dieser Materialien sind aber für das aggressive Klima – Salzgehalt der Luft, Sonnenstrahlung, Luftfeuchtigkeit und zum Teil hohe Lufttemperaturen – absolut nicht geeignet.

Weiterhin verfügen diese Häuser über keine bzw. hoffnungslos veraltete Heizungssysteme, außerdem sind noch Gussabwasserleitungen und verzinkte Stahlrohre für das Trinkwasser verlegt. Jedem Laien dürfte heute geläufig sein, dass es sich um Zeitbomben handelt, die bei einem Rohrbruch immense Reparaturkosten aufwerfen.

Ein so überaltertes Haus würden Sie sich in Deutschland niemals andrehen lassen!

Meist ist keine oder nur eine mangelhafte Isolierung vorhanden, eine Isolierverglasung findet sich auch nicht. Bei einer solchen Bauweise muss im Winter unbedingt geheizt werden, sonst ist das Gebäude im Frühjahr stockig.

Generell wird man bei einem gebrauchten Haus mindestens 30% der Anschaffungssumme für Umbau- und Modernisierungsarbeiten einkalkulieren müssen. Handelt es sich um eine Rekonstruktion, kann sich der Preis sogar mehr als verdreifachen.

Resümee: Sie sollten in Frankreich nur dann ein gebrauchtes Haus kaufen, wenn:

- es über eine absolute Traumlage verfügt,
- alternative Grundstücke nicht zu finden sind,
- es preislich ausgesprochen günstig angeboten wird,
- eine bauliche Substanz in dieser Form nicht mehr herstellbar ist,
- an dieser Stelle nicht mehr gebaut werden darf.

Tipp: Wer eine Ruine restaurieren möchte: Vorsicht! Siehe Natursteinhäuser

Tipp: Nicht nur bei Maklern schauen; Notare dürfen auch vermitteln, sind billiger und seriöser, weil sie einen Namen zu verlieren haben.

3. Neubau

Bei realistischer Kalkulation ist ein Neubau fast immer 10 – 30% günstiger als der Erwerb eines abgetakelten „Charakterobjektes“, das enorme, oft nicht kalkulierbare Renovationskosten verschlingen kann. Beispielsweise treibt es enorm die Kosten, wenn Sie keine Normfenster verbauen können. Ein handwerklich gefertigtes Fenster kostet leicht das 5-fache eines Industrieproduktes. Bei cleveren Interessenten reift deswegen irgendwann der Gedanke, es mit einem Neubau zu versuchen.

Wenn Sie neu bauen lassen, haben Sie folgende **Vorteile**:

- 10 Jahre Garantie,
- Bankgarantie auf fachgerechte und rechtzeitige Fertigstellung,
- keine Renovierungskosten,
- keine Umbauarbeiten,
- Grundstück nach Ihrer Wahl,
- die Maklerprovisionen übernimmt üblicherweise der Bauträger innerhalb seiner normalen Vertriebskostenkalkulation.

Nachteil: Der Garten ist dann noch nicht eingewachsen, diesem Problem kann man aber mit dem Kauf von entsprechend großen Containerpflanzen, Rollrasen u. ä. rasch abhelfen.

Der Hausbau in Frankreich ist deutlich risikoloser als in Deutschland, da der Gesetzgeber den Bauunternehmern sehr hohe Auflagen gemacht hat und diese mit aller Härte durchsetzt. Weitere Informationen finden Sie unter dem Stichwort *constructeur*.

4. Dorfhaus

Viele Menschen träumen von einem Ferienhaus in Südfrankreich, was aber manchmal am Preis scheitert, oder man hat Bedenken, ein Haus monatelang unbeaufsichtigt zu lassen; ... fürchtet verwilderte Grundstücke ... Unwetter ... Alternativ ist der Erwerb eines Dorfhauses gerade als Urlaubsdomizil aus folgenden Gründen sehr interessant:

- pflegeleicht,

- geringe Investition,
- gute Infrastruktur,
- Integration in das dörfliche Leben.

Ein Dorfhaus ist unschwer zu finden, das Angebot ist enorm. Natürlich sollte man die Hochpreisregionen meiden und sich auf die Orte konzentrieren, die in attraktiven Regionen liegen und folgende Voraussetzungen erfüllen:

- ausreichende Infrastruktur,
- keine zu große Entfernung zu Autobahn, Eisenbahn, Flughafen,
- keine Durchgangsstraße im Ort,
- Hügellage mit Panoramablick,
- nicht zu weit von einem See, Fluß oder der Küste entfernt,
- keine Touristenhochburg.

Diese Kriterien werden nur von einigen wenigen Orten erfüllt. Intensive touristische Vorarbeit zahlt sich hier aus.

Bitte beachten Sie außerdem diese wichtigen Punkte bei Ihrer Auswahl:

- Dorfhäuser haben 2–3 Stockwerke, sind also für ältere Menschen nicht zu empfehlen,
- Garage oder Parkmöglichkeit sollte vorhanden sein,
- Ruhelage mit schöner Aussicht,
- sind Garten oder Terrasse vorhanden? (Dachterrasse möglich?)
- ist die Substanz trocken?
- Strom, Wasser, Kanal vorhanden?
- Dach in Ordnung?
- wie sieht die Nachbarschaft aus?

Preise: In den begehrtesten Lagen im Küstenbereich, auf dem Lubéron oder in den Alpilles werden für gut restaurierte Dorfhäuser mit 80–100 m² Wohnfläche Preise von 150.000 € und darüber verlangt..

Es lassen sich aber in anderen Regionen – was nicht bedeutet, dass diese Gebiete unattraktiv sind – restaurierte Objekte für 50.000 bis 90.000 € finden. Für unrestaurierte Objekte sollten Sie nicht mehr als 40.000 bis 50.000 € bezahlen.

Eine Vollrestauration ist – je nach Zustand – für 15.000 bis 40.000 € realisierbar.

Natürlich ist es wenig sinnvoll, über solche Häuser aufwendige Dokumentationen anzufordern, hier hilft nur die individuelle Besichtigung am Ort weiter. Jeder Makler und jeder Notar hat eine enorme Auswahl solcher Objekte. Wie bei allen Objektrecherchen gilt: Erst die Region (am besten sogar den Ort) festlegen – die Objektsuche gestaltet sich dann ganz einfach. In jedem Ort sollten 1–3 Objekte zum Verkauf stehen; an mangelnder Auswahl wird es nicht scheitern.

5. „Pappschachteln“

Oft hört man von deutschen Interessenten, die Franzosen würden „Pappschachteln“ bauen. Dies stimmt wohl teilweise für den Feriensektor und für die französische Billigklasse.

Es gibt aber Möglichkeiten, preiswert ein „richtiges“ Haus zu bauen; mit bester Wohnqualität und keinesfalls so übertrieben teuer wie in Deutschland. Üblicherweise wird in Frankreich mit Betonhohlblocksteinen gebaut, die Innenwände werden mit Styropor/Gipskartonsystemplatten verkleidet. Dies ist billig, isoliert gut und blitzschnell verbaut – aber trotzdem Unfug. Durch die Innenisolation verlegt man den Taupunkt nach innen: Die Wände werden früher oder später feucht und das Haus muffig. Man behilft sich durch Hinterlüftung und Zwangsbelüftung.

Besser ist es, wenn man das Haus z.B. aus POROTON, was hier z.B. „SEMA-BLOC“ heißt, baut. Diese Steine haben 40 cm Stärke und werden außen mit wasserabweisendem Zementputz und innen mit Gips verputzt. Die Bausubstanz wird etwa 6% teurer und man verliert etwa 5% Innenfläche, hat aber ein klimatisch, thermisch und baubiologisch einwandfreies Gebäude.

Generell müssen Sie bei Kauf oder Bau sich rechtzeitig Gedanken über die tatsächliche Nutzung machen: Ein Ferienhaus darf ruhig mit Innenisolierung gebaut werden. Das ist blitzschnell beheizt und nach 3 Stunden angenehm warm. Haben Sie sich aber ein Charaktergebäude aus massivem Naturstein angeschafft, so werden Sie bis zu einer 1 Woche heizen müssen, bevor Sie ein angenehmes Raumklima erreichen.

Der gesunde Kompromiss wäre Tonstein; so ein Objekt ist schnell beheizt und verfügt über ein gesundes Klima. Solche Gebäude sind sowohl für den temporären Gebrauch als auch für Dauerbewohnung optimal geeignet.

Die Häuser werden in Frankreich üblicherweise auf einem sogenannten sanitären Hohlraum gebaut und nicht unterkellert. Dies sollte man so beibehalten. Die Regenfälle in manchen Gegenden sind so ergiebig, so dass ein Keller regelmäßig geflutet würde. Vorratsräume legt man traditionell an die Nordseite des Hauses – dort bleibt es kühl und auch trocken.

In küstennahen Regionen darf ebenfalls nicht unterkellert werden, damit bei eventuellen Überflutungen Heizölunfälle vermieden werden.

B. Neubauten

I. Bau durch einen *Constructeur*

1. *Constructeur des maisons individuelles*

Der *Constructeur* baut auf einem vom Interessenten bereits käuflich erworbenen Grundstück ein schlüsselfertiges Haus. Der Besitz geht sofort auf den Erwerber über; eine weitere notarielle Eintragung der Überbauung ist nicht mehr nötig. Alle auf das Grundstück fest eingebrachten Gegenstände gehören ihm und dürfen – selbst bei Konkurs des Unternehmers – nicht mehr weggenommen werden. Der *Constructeur* muß eine Bankgarantie nachweisen, d.h. das Haus muss in der vereinbarten Zeit zum festgelegten Preis erstellt werden. Preisänderungen (mit Ausnahme von nachträglichen Sonderwünschen des Kunden) sind nicht gestattet. Terminverzögerungen sind mit Konventionalstrafe (1/3000 der Bau-
summe pro Tag) belegt. Die Bank verbürgt sich für die korrekte und pünktliche Fertigstellung.

Der Bau wird bis zur Fertigstellung des Daches vom Bauunternehmer ohne zusätzliche Kosten versichert.

Generell wird eine Garantie von 10 Jahren auf die wesentlichen Gewerke (2 Jahre auf Fenster, Türen etc.) gewährt, die ebenfalls über eine Bank abgesichert wird. Alle Pläne und die notwendigen Schritte zur Erteilung der Baugenehmigung müssen im Preis enthalten sein.

Vorsicht ist trotz aller gesetzlichen Regeln geboten, es gibt ein paar faule Tricks, die Sie beachten müssen. Bei den Verträgen werden ihnen oftmals Leistungen versprochen, die nachher im Vertrag doch nicht auftauchen. Überhaupt sollten Sie den Vertragsentwurf mit nach Hause nehmen und in Ruhe studieren, fehlende Dinge ergänzen, Überflüssiges streichen.

Klären Sie mit der garantierenden Bank und den Versicherungen, ob der betreffende Konstrukteur tatsächlich dort versichert ist, und ob es in der Vergangenheit Probleme gegeben hat oder z.B. häufig Garantiefälle aufgetreten sind. Vor allen Dingen sollten Sie sofort nach Unterzeichnung kontrollieren, dass die verschiedenen Versicherungen tatsächlich eingezahlt und von den Banken und den Versicherungen auch akzeptiert wurden, damit sie keine Überraschung erleben.

Prüfen Sie die Nebenkosten: Hausanschlüsse, Garten, Kanal, Anstrich, Zuwegung, Einfriedung etc. Oft werden diese Kosten, die ja Sie sofort oder später zu tragen haben, nach unten frisiert, damit mehr Budget für die eigentliche Bausubstanz übrig bleibt. Der *Constructeur* ist gesetzlich verpflichtet, Ihnen ein „bewohnbares“ Haus zu liefern. Es ist für ihn aber völlig unwesentlich, ob Ihnen später das Geld für die Zufahrt oder die Tapete fehlt.

2. Beispiel

Sie besichtigen zum Verkauf stehende Grundstücke. Der Notar, der Makler oder auch der Bauträger selbst werden Ihnen Grundstücke anbieten können. Für das von Ihnen gewählte Grundstück geben Sie ein Kaufangebot ab. Dieses Angebot beinhaltet eine Rücktrittsklausel, die es Ihnen ermöglicht, vom Vertrag ohne Kosten zurückzutreten, falls keine Baugenehmigung im von Ihnen festgelegten Rahmen erteilt wird. Sie erhalten in diesem Fall Ihre Anzahlung vollständig zurück.

Wenn Sie einen Pool planen, sollten Sie auch das direkt mit einbringen und den Kauf ebenfalls davon abhängig machen. Ersparen Sie sich die Behördenrennerei – überlassen Sie dieses Problem dem Verkäufer.

Das Haus wird nach Ihren persönlichen Wünschen – angepasst an die regionalen Bauvorschriften – geplant. Sobald Sie sich festgelegt haben, wird ein Vertrag mit der Baufirma abgeschlossen. Dieser Vertrag enthält einen Festpreis, die genaue Baubeschreibung mit allen Leistungen sowie den Fertigstellungstermin. Die gesamte Bauzeit liegt zwischen 5 und 10 Monaten, je nach Größe des Objektes.

Der Vertrag beinhaltet folgende Garantien:

- Haftpflichtversicherung für die Bauzeit,
- Garantie (bankverbürgt) von 10 Jahren auf das Haus,
- Bankgarantie für den Festpreis und den Fertigstellungstermin.

Die Baufirma fertigt alle Baupläne und kümmert sich um die Einholung aller Genehmigungen. Diese sollte spätestens 6 Wochen nach Unterzeichnung des Kaufangebotes beantragt werden, da für den Erhalt der Baugenehmigung mit einer Dauer von 2 bis 2,5 Monaten zu rechnen ist und diese für den Kauf des

Grundstückes maximal 4 Monate später dem Notar zwingend vorliegen muss. Nach Erhalt der Baugenehmigung wird der Kauf offiziell vor dem Notar bestätigt und die Restsumme des Kaufpreises für das Grundstück (90%) zuzüglich der Nebenkosten und Steuern ist fällig.

Mit den Bauarbeiten wird dann innerhalb von 3 Wochen begonnen.

Wird die Frist nicht eingehalten, können Sie per Einschreiben eine Frist von 48 Stunden setzen. Ist die Baustelle dann nicht eröffnet, sind Sie berechtigt, den Vertrag zu annullieren und man muss Ihnen alle gezahlten Gelder zurückerstatten.

Die Positionierung des Hauses wird in Ihrem Beisein bei der Säuberung des Grundstückes vom Mutterboden vorgenommen. An diesem Tag wird die Baustelle offiziell eröffnet und ein Bauschild angebracht, auf dem Bauherr, Höhe und überbaute Fläche angegeben werden. Das Datum der Eröffnung muss ebenfalls vermerkt sein: Ab diesem Tag läuft eine 2-monatige Einspruchsfrist. Nachbarn können noch bis zu 8 Wochen gegen Ihr Projekt Einspruch erheben. Wasseranschlüsse müssen rechtzeitig bei der Gemeinde, der Stromanschluss bei der *EdF* beantragt werden.

Die Kosten für Zufahrt und Einebnung des Grundstückes zahlen Sie, der Fundamentaushub geht zu Lasten des *Constructeur*.

Ein Jahr nach der Baustelleneröffnung bezahlen Sie die erste Rate der Baugenehmigungsgebühr, die 2. Rate wird nach 2 Jahren fällig.

Die Abschlagszahlungen werden nach Zahlungsplan an den *Constructeur* geleistet:

- 5% Anzahlung bei Vertragsunterzeichnung,
- 15% bei Eröffnung der Baustelle,
- 25% Fertigstellung Fundament und Bodenplatte,
- 40% Fertigstellung Mauerwerk,
- 60% Fertigstellung Dach (*hors de l'eau*)*,
- 75% Fertigstellung des Innenausbaus, Fenster, Türen (*hors de l'air*),
- 95% bei Abschluß der Installationen / Hausübergabe,
- Nach Abnahme Restzahlung des Sicherheitseinhalts.

***Bitte beachten:** Sobald das Dach eingedeckt ist, müssen Sie selbst das Gebäude versichern!

II. *Lotisseur*

Der *Lotisseur* erschließt große Grundstücke, welche als Wohn- oder Feriensiedlungsbauplätze verkauft werden. Es werden Grundstücke mit Bauträgerzwang oder frei zur eigenen Bebauung angeboten.

Der *Lotisseur* muss Strassen, Kanal, Beleuchtung und alle Versorgungsleitungen legen. Nach 5 Jahren ist ein *Lotissement* zu schließen, sonst drohen Strafsteuern.

III. *Promoteur*

1. Schlüsselfertiger Verkauf

Der *Promoteur* bebaut von ihm erschlossene Baugrundstücke und verkauft fertige Immobilien, manchmal als Gruppenverkauf an Immobilienvertriebsorganisationen. Er verkauft schlüsselfertig oder nach Baufortschritt. Der Besitzübergang erfolgt nach Fertigstellung durch notarielle Beurkundung (3,5% Gebühren). Er benötigt deswegen keine Bankgarantie für die Bauzeit.

2. Beispiel

Fertiges Objekt

5%, manchmal 10% Reservierungsgebühr oder Anzahlung. Restzahlung plus ca. 3% Gebühr für den Grundbucheintrag ist beim notariellen Akt fällig.

Kauf vom Plan

- 5% Reservierung,
- 30% Anzahlung (enthält Grundstück mit der Mehrwert- und Grunderwerbsteuer sowie die Einrichtung der Baustelle),
- 50% Fertigstellung der Bodenplatte,
- 65% Fertigstellung des Rohbaus,
- 85% Fertigstellung der Innenwände,
- 90% Abschluss der Innenausstattung,

- 95% Bei Schlüsselübergabe,
- Nach Abnahme Restzahlung des Sicherheitseinhalts.

Die Preise müssen die Erschließung und alle Steuern enthalten.

Zu den faulen Tricks der Konstrukteure kommen bei *Promoteur* und *Lotisseur* noch ein ganz gefährlicher Umstand hinzu: Sie zahlen nicht nur fünf bis 10 Prozent auf das zu erstellende Haus, sondern sie müssen auch den Grundstückspreis mit Erschließung etc. bezahlen. Die erste Rate ist demzufolge ein gewaltiger Betrag. Klären Sie im Umfeld, ob der Verkäufer seriös und solvent ist. Es kann ihnen durchaus passieren, dass er einige Leute abkassiert und dann mit der „Kriegskasse“ verschwindet. Es wird sehr schwierig sein, einen anderen Bauträger zu finden, der das Projekt weiterführt, Sie werden mit Sicherheit enorm Zeit und Geld darüber verlieren.

IV. Bebauungsmöglichkeiten

1. Bebauungsplan und Abkürzungen

Gerade beim Grundstückskauf muss man sehr aufmerksam sein, schnell ist hier ein Fehler passiert, der ein Vermögen kosten kann. Oft werden Grundstücke zwecks Bebauung zum Verkauf angeboten, für die überhaupt keine Baugenehmigung zu erlangen ist. Hier verschafft ein Blick in den Bebauungsplan, den man in der Bürgermeisterei – *Mairie* – der Kommune einsehen kann, Klärung und Sicherheit:

Mit folgenden Kürzeln sollten Sie sich rechtzeitig vertraut machen:

NA I, II... H

Das Grundstück wird später bebaubar, Bauerwartungsland, man kann hier versuchen, ein *Certificat d'urbanisme (CU)* zu bekommen. Hiermit wird abgeklärt, ob überhaupt und unter welchen Bedingungen (Lastenheft) gebaut werden darf. Ein *CU* kann jeder beantragen, der sich für das Grundstück interessiert. Es wird kostenfrei erteilt.

Es ist dringend zu empfehlen, bei der Gemeinde oder bei den Nachbarn zu klären, ob der Bebauungsplan noch gültig ist, ob Eingaben gemacht wurden

etc. Es kann Ihnen passieren, dass ein *CU* zurückgezogen wird, weil der Bebauungsplan (*POS - Plan d'occupation des sols*) durch ein Widerspruchsverfahren annulliert worden ist. Ihr *CU* würde hiermit wertlos. Haben Sie aber bereits die Baugenehmigung in der Tasche, kann nichts mehr passieren!

Tip: In allen Fällen, wo Sie Zweifel haben, bauen Sie in die Klauseln (*conditions suspensives*) eines Grundstückkaufvertrages nicht nur das *CU* sondern gleich die komplette Baugenehmigung ein. Dann hat der Verkäufer die ganze Rennerei zu den Behörden zu erledigen. Das dauert zwar länger, aber Sie können auch besser schlafen.

NB

Bebauung nur auf oder an bereits existierender Bebauung, Vergrößerung z.B. um 30% wird meist gestattet; dies ist auf jeden Fall individuell mit der *commune* zu klären. Lassen Sie sich keine uralten Genehmigungen vorlegen, Bebauungspläne können sich ändern!

Tip: Wenn Sie einen kleineren Anbau (Garage, Schuppen) planen, ist es sinnvoll keinen Bauantrag zu stellen. Besser geht man zur Gemeinde und gibt eine *demande de travaux* ab. Das wird schnell genehmigt, die Präfektur muss hierfür nicht eingeschaltet werden und Sie können z.B. einen offenen Hangar an das Haus anbauen. (Wenn schließlich Gras über die Sache gewachsen ist, wandelt man den offenen Hangar in eine Garage mit gemauerten Wänden um.) Erweiterungen können bis zu 30% der ursprünglichen Überbauung genehmigt werden. Anbauten unter 9 m² sind genehmigungsfrei.

NC

Landwirtschaftliche Nutzung, hier dürfen nur Bauern Bewirtschaftungsgebäude errichten. Wohnbebauung wird aber selbst für einen Landwirt nur in Ausnahmefällen genehmigt.

Vorsicht: Nutzungsänderungen werden von den Gemeinden nur selten akzeptiert. Bitte hüten Sie sich vor dem Kauf von Scheunen, Stallungen etc. mit dem Hintergrund, diese in Wohnraum umzuwandeln. Sichern Sie den Kaufvertrag unbedingt durch entsprechende Rücktrittsklauseln!

ND

Natargeschützt oder gefährdeter Bereich; Überschwemmungs-, Erdbeben-, Lawinengefahr oder mangelnde Tragfähigkeit des Bodens. Hier herrscht völliges Bauverbot. Es sei auf die Katastrophe von Vaison-la-Romaine hingewiesen.

UB

Bebaubare Grundstücke, hier kann ein *Certificat d'urbanisme* angefordert werden. Das *CU* kann negativ sein, was das AUS für alle weiteren Aktionen bedeutet, oder es ist positiv und man kann die Baugenehmigung – *permis de construire* – beantragen. Das *Certificat d'urbanisme* an sich ist noch keine Baugenehmigung.

Das *CU* ist aber eine Vorabgenehmigung über gewisse Aspekte, an die sich die Verwaltung 6 Monate binden muss. Ein innerhalb dieser Frist gestellter Antrag ist zu bewilligen, wenn alle Klauseln des *CU* eingehalten wurden.

Sie sollten in jedem Fall den positiven Bescheid in einem Kaufvertrag zur Bedingung, zur *condition suspensive*, machen. Haben Sie dies vergessen, so müssen Sie das Grundstück kaufen, ohne jemals darauf bauen zu dürfen!

Aus dem *CU* geht der C.O.S (Coefficient d'occupation des sols) hervor, dieser bestimmt, welcher Flächenanteil überbaut werden darf.

Beispiel: bei einem 2000 m² großen Grundstück und einem *COS* 0.1 = 10% ergibt sich eine maximale Überbauung von 200 m² Bodenfläche.

2. Weitere Begriffe, mit denen Sie vertraut sein sollten

Surface Hors Oeuvres Brutes

Alle Bodenflächen sind gerechnet (Keller, Erdgeschoss, Etage, Dachboden, Terrasse, Balkon, Garage).

Surface Hors Oeuvres Nettes (SHON)

Es werden abgezogen: Terrassen, Balkon, bis 60 m² Keller, bis 40 m² Garage, sowie der Teil des Hauses, wo nicht mind. 1,80 m Stehhöhe gewährleistet sind. Dieser *SHON* ist auch im *CU* festgeschrieben.

Surface pondérée

Gewichtet, ähnlich unserer DIN

Surface balayable

„Kehrbare“ Fläche – hiermit werden Kleinstbauten, die berücktigten „Karnickelställe“ schöngerechnet.

3. Sonstige wichtige Gesichtspunkte

Normale Erschließungskosten können Sie mit etwa 5000 € ansetzen. Ist ein Kanal vorhanden, kann es noch etwas billiger werden.

Die Gemeinde legt Wasser bis zur Grundstücksgrenze. Man muss mindestens 5 m von der Strasse entfernt bauen. Allerdings gibt es bei Abständen von mehr als 10 m von der Strasse wiederum Probleme mit dem Stromversorger, ein zusätzlicher Strommast kostet etwa 1500 €.

Tipp: Lassen Sie die Stromleitung besser gleich in die Erde verlegen.

Als *Bauwich* (Grenzabstand) gelten mindestens 3 m, oder man macht eine Grenzbebauung – dann aber ohne jegliche Maueröffnung zum Nachbargrundstück.

Tipp: Kaufen Sie nur dann ein Grundstück, wenn eine Bebauung in absehbarer Zeit erfolgen soll. Vom Ausland aus können Sie kaum verfolgen, was sich mit den Bebauungsplänen tut. Bauland kann durchaus wieder zur unbebaubaren Zone erklärt werden, oder an der Küste wird z.B. das Littoral erweitert. Außerdem sind Sie in gewissen Regionen aus Gründen des Brandschutzes verpflichtet, das Grundstück regelmäßig vom Gestrüpp reinigen zu lassen. Wenn Sie dem nicht nachkommen, erledigt das die Feuerwehr für Sie – das allerdings nicht gratis!

4. Parzellieren von Grundstücken

Parzellieren kann man ein Grundstück nur in 2 Teile, dies verjährt nach 10 Jahren, und man kann dann erneut parzellieren.

Möchte man ein Grundstück in mehr als 2 Baugrundstücke aufteilen, so ergibt dies zwingend – falls es genehmigt wird – ein sogenanntes „*Lotissement*“.

Der *Lotisseur* ist verpflichtet Kanal, Wege, Beleuchtung etc. auf eigene Rechnung anzulegen, die Grundstücke zu überbauen oder zwecks Bebauung zu verkaufen. Nach spätestens 5 Jahren muss zumindest die Baustelle eröffnet sein, sonst wird eine Strafsteuer erhoben.

Wie eine solche Baustelle auszusehen hat, ist gesetzlich nicht zweifelsfrei definiert; ein begonnenes Fundament reicht als „Befreiungsschlag“ gegenüber der Gemeinde oft eine ganze Weile aus.

Da nicht alle Grundstücksbesitzer so kapitalkräftig sind, bleibt der Versuch meist im Ansatz stecken und der Verkaufswillige beschränkt sich auf den – wenngleich nicht besonders lukrativen – Verkauf von 2 Parzellen.

Dies ist Ursache dafür, dass man sehr oft unverhältnismäßig große Grundstücke für vergleichsweise wenig Geld bekommen kann.

Tipp: Wenn Sie ein solches „Riesengrundstück“ bebauen, ist es empfehlenswert, das Haus so zu platzieren, dass man später noch parzellieren kann – was den Wiederverkaufswert hebt oder auch bei Abteilung des Grundstückes und Einzelverkauf zu einer Kapitalrückgewinnung nutzbar ist.

C. Rekonstruktion von Natursteinhäusern, Denkmalschutz und Altbau

I. Alte Steinhäuser

1. Liebhaberobjekte

Alte Steinhäuser sind begehrte Liebhaberobjekte, für die Phantasiepreise verlangt und bezahlt werden. Wirklich interessante Angebote sind selten, sehr oft ist die Lage nicht mehr optimal. Was vor hundert Jahren ein beschaulicher Feldweg war, ist oft zur route national ausgebaut und das Objekt somit völlig abgewertet.

Oft werde ich nach einer Ruine, wo aber bitte das Dach noch heil sein soll, zum Wiederaufbau gefragt: Das sind klassische Trümeranfragen, die, uncharmant gesagt, Heiterkeit auslösen. Ein Haus ist erst dann eine Ruine, wenn das Dach kaputt ist. Hinzu kommt: Wer in Frankreich keine Immobiliensteuern bezahlen kann oder will, deckt das Dach ab. Das Gebäude ist dann nicht mehr „steuerbar“. Zwar ist das eine Geldersparnis, aber das Haus stirbt regelrecht. Nach kurzer Zeit ist keine Renovation mehr möglich.

Böse Falle: Wenn ein Hausbesitzer über längere Zeiträume Steuern schuldet, so kann die Gemeinde Objekte im Außenbezirk aus den Katasterplänen löschen. Es ist fast unmöglich, ein solches Objekt irgendwann wieder eingetragen zu bekommen, das gilt besonders im Außenbezirk – unbedingt die Finger weg lassen!

Nicht selten werden Ruinen mit angeblicher Wiederaufbaugenehmigung angeboten. Hier ist ein unverbindlicher Gang zum Bürgermeister hilfreich – nicht alles darf wieder restauriert werden. Es ist auf jeden Fall billiger, dort mitleidig belächelt zu werden anstatt in ein „Traumobjekt“ zu investieren, was dann zum Trauma mutiert. Sehr kritisch ist dies im Küstenbereich, dem Littoral: Was hier abgerissen wird, ist unwiederbringlich verloren – man muss mindestens die Fundamente in der Erde lassen und darauf aufbauen. Alle diese Aktionen sind „Zitterpartien“. Bevor Sie nicht verbindliche Genehmigungen von der Gemeinde in Händen halten, dürfen Sie keinen Cent ausgeben – es sei denn, auf Notaranderkonto in Kombination mit einem ausgeklügelten Vorvertrag.

Die Restauration eines weitgehend verfallenen Objektes gestaltet sich in jedem Fall teurer als ein kompletter Neubau. Ein Objekt, was viele Winter durch Regen und Frost gelitten hat, ist eine echte Ruine, und man soll besser die Finger davon lassen. Ein solches Objekt ist ein Steinbruch - aber keine Grundlage für ein Haus. Besser ist es, diese Ruine völlig niederzulegen, behauene Steine, Stürze, Eichenbalken und Kamine zu bergen und aus diesem Material etwas in alter Manier neu entstehen zu lassen.

Ein weiter kritischer Punkt ist das Problem der Bauhöhe. Ein Gebäude, was älter als 200 Jahre ist, kann von Mitteleuropäern nicht ohne Schwierigkeiten oder ständigen Ärger bewohnt werden. Deckenhöhe und Türstürze sind dem heutigen Gardemaß nicht angepasst. Auch die Wohnflächen der Einzelräume kann man heute so nicht mehr akzeptieren.

Lässt man den alten Baukörper stehen, so kann es böse Überraschungen geben. Diese Häuser waren zur Dauerbewohnung gebaut; man errichtete das Fundament auf dem gewachsenen Boden und auch der Fußboden bestand aus gestampftem Lehm. Alles kein Problem, solange das Haus ständig beheizt und gelüftet wird. Nutzt man ein solches antikes Stück aber als Feriensitz, darf man sich aber nicht wundern, wenn die Wände ausblühen, alles stockig riecht und die Möbel verschimmeln. Mit Wohnhygiene hat dies nichts mehr zu tun. Tipp: Achten Sie darauf, ob der verwendete Naturstein hydrophil oder hydrophob – wasseraufnahmefähig oder wasserabweisend - ist. Granit ergibt wenig Schwierigkeiten, Grauwacke neigt dagegen immer zu einer gewissen „Bergfeuchte“. Andererseits hat Granit wiederum den Nachteil, dass gewisse Sorten eine recht ausgeprägte natürliche Radioaktivität besitzen.

Vor allen Dingen sollte man nie auf die Idee kommen, alte Stallungen zu Wohnzwecken auszubauen - dies wird sehr häufig in Südfrankreich und Griechenland praktiziert. Ein Schweinestall bleibt immer ein Schweinestall. Egal wie gut isoliert und verputzt wurde; das Nitrat und die Harnstoffderivate werden nicht nur ausblühen, sondern bei jeder Schwankung der Luftfeuchtigkeit zu Geruchsbildung führen. Das freigesetzte Ammoniak und andere Amine verursachen Augen- und Schleimhautreizungen, es treten Allergien auf, und Kinder können ernsthaft erkranken.

Außerdem handelt es sich dann um eine Nutzungsänderung! Sie werden mit der Gemeinde die allergrößten Schwierigkeiten bekommen.

2. Vorgesehene Nutzung

Es stellt sich aber auch für Sie persönlich die Frage: Wie ist die vorgesehene Nutzung?

Wenn Sie das Haus dauernd bewohnen wollen, so können Sie es in alter Manier belassen oder wiederherstellen. Ist aber die Nutzung immer nur temporär, sollten Sie besser zweischalig bauen, also konventionelle Innenkonstruktion mit vorgesetztem, hinterlüftetem Naturstein. Dies ist nicht die billigste Methode, aber immer die solideste Lösung. Bei einem kompletten Wiederaufbau kann man ein isoliertes Fundament erstellen und eine hinterlüftete, isolierte Fundamentplatte gießen, womit man das Problem der aufsteigenden Feuchtigkeit und kalter Fußböden ausschaltet. Man kann die Raumgröße ohne Charakterverlust unseren heutigen Vorstellungen anpassen und jeden notwendigen Komfort einbauen. Wenn Sie sich zu so einer Vorgehensweise entschließen, bekommen Sie ein vielseitig nutzbares Wohnhaus mit antikem Charme und zeitgemäßem Wohnkomfort, verbunden mit beständigem Wert.

Denken Sie bitte bei allen Ferienobjekten an eine Zwangs- und entlüftung, was man auch durch eine elektrische Küchenesse mit Zeitschaltuhr improvisieren kann.

Tipp: Abzugshauben müssen Sie regelmäßig von Fettablagerungen befreien. Hier entstehen die meisten Küchenbrände!

Sehr zu empfehlen: Edelstahlfilter, die man in der Spülmaschine reinigen kann.

Tipp: Natursteinbauten sind nichts für Kurzurlaube in den Übergangszeiten oder im Winter. Zur Beheizung benötigt man etwa 3–5 Tage, weil es durch die enorme thermische Kapazität des Steins lange klamm und ungemütlich bleibt. Es ist dringend zu empfehlen, das Haus vorheizen zu lassen.

II. Denkmalschutz in Frankreich

1. Schützenswerte Objekte

Die Verwaltung der schützenswerten Kulturdenkmäler ist nicht mehr zentral in Paris, sondern wurde auf die Regionen verteilt, die jeweils einige *Departement*

ments zusammenfassen: Die *D.R.A.C.: Direction Regionale des Affaires Culturelles*.

Bei den schützenswerten Objekten unterscheiden wir:

I.S.M.H.: Inventaire supplémentaire des monuments historiques

- ein solches Objekt ist in dem genannten Verzeichnis registriert; man hat weder Rechte noch Pflichten.

M.H.: Monuments historiques

- hier kann man über die *DRAC* Restaurationszuschüsse erhalten - die aber Restauration durch lizenzierte Fachfirmen voraussetzt, außerdem muss man zumindest teilweise das Gebäude der Allgemeinheit für Besichtigungen zugänglich machen.

Wer sich für eine solche Immobilie entscheidet, sollte sich vor Vertragsunterzeichnung mit der *DRAC* in Verbindung setzen bzw. seinen Kaufvertrag durch entsprechende Klauseln gegen böse Überraschungen sichern.

2. Kostspielige Angelegenheit

Frankreich verfügt über eine unüberschaubare Zahl von historischen Gebäuden. Ein Erhalt all dieser Substanzen ist nicht durch den Staat finanzierbar. Hier sind übergeordnete Stellen wie die UNESCO und die EG gefordert.

Man sollte sich deswegen keinesfalls Hoffnungen auf einen „Geldsegen“ machen – ein Schloss ist eine sehr kostspielige Liebhaberei. Rechnen Sie für den Werterhalt einer solchen Liegenschaft mit jährlich 10% vom Kaufpreis.

Tipp: Wenn Sie ein Haus oder Grundstück im Umkreis von 500 m eines historischen Gebäudes (Schloss, Kirche o.ä.) erstehen, müssen Sie sich bei Neu- oder Umbau genauestens nach den Bauauflagen erkundigen. Verputz, Eindeckung, Fenster etc. werden von der Gemeinde vorgeschrieben und kontrolliert.

D. Diebstahl-/Einbruchschutz – Alarmanlagen

I. Allgemeines

1. Kein vollständiger Schutz

Wer sich im Ausland ein Zweitdomizil anschafft, steht vor dem Problem, wie er seinen Besitz vor unerwünschten Besuchern wirkungsvoll schützen kann. Generell hat man in Südeuropa mit der Tatsache zu leben, dass hier reich und arm auf engem Raum zusammenleben und dass auch durch den Reichtum anderer diejenigen angelockt werden, die hoffen, sich von dem Überfluss ein Scheibchen abschneiden zu können. Das allgegenwärtige Drogenproblem und die damit verbundene Beschaffungskriminalität verschärfen das Problem zunehmend.

Bei der Überlegung wie man sich, seine Familie und seinen Besitz vor unliebsamen Übergriffen schützt, muss man etliche Faktoren betrachten.

Geben Sie sich bitte nicht der Illusion hin, dass Sie sich vor kriminellen Vollprofis vollständig schützen können. Recht wirksam schützen kann man sich aber gegen Amateure und Kleinkriminelle, indem man Ihnen die Arbeit so schwer wie möglich macht. Grundsätzlich kann man in jedes Haus einsteigen; es ist eine Frage der Zeit, die man dazu braucht, und die Frage, wie viel Lärm man dabei machen darf, ohne aufzufallen. Je komplizierter und arbeitsaufwendiger der Einbruch und je höher das Risiko ist, hierbei erwischt zu werden, desto eher wird man sich anderen Häusern zuwenden, wo die Dinge unkomplizierter sind.

2. Keine Waffen

Man sollte auch besser nicht auf die Idee kommen, sich eine Waffe zu beschaffen. Die US-amerikanische Statistik sollte beredtes Beispiel dafür sein, wie oft es den Falschen erwischt. Die Hemmschwelle der Banden, die aus dem Ostblock eingeschleust wurden, liegt bei Null. Diese Leute kennen keine Skrupel

und sind im Gegensatz zu normalen Einbrechern meist bewaffnet. Sie haben Glück, wenn bei solchen Attacken niemand verletzt oder getötet wird. Es ist sehr riskant, den Helden spielen zu wollen – geben Sie denen so schnell wie möglich das, was sie wollen. Nimmt man Ihnen nur irgendwelche Wirtschaftsgüter, können Sie noch froh sein.

3. Schutz bei Einzellagen schwierig

Wenn ein Haus ganz alleine liegt, ist ein „Bruch“ ein Kinderspiel. Man deckt das Dach ab, schlägt die Tür oder die Blendläden ein, reißt mit einem Allradfahrzeug die Vergitterung der Fenster heraus, oder macht, wenn überhaupt nichts geht, kurzerhand einen Mauerdurchbruch – das dauert höchstens 10 Minuten. Bei Einzellagen müssen Sie also immer darauf gefasst sein, dass man Ihr Haus ausräumt. Ein Schutz ohne dauernd dort untergebrachtes Wachpersonal ist zumindest sehr schwierig.

4. Risikobeschränkung

Betrachten wir aber einmal die mehr normalen Fälle. Schon bei der Anschaffung eines Hauses ist darauf zu achten, wie das Umfeld Diebe anlockt oder diese fernhält. In ausgesprochenen Villenvierteln, wo man schon äußerlich Geld riecht, ist immer mit Einbrüchen zu rechnen. Die erwartete Beute lockt stärker, als dass eventuelle Risiken Einbrecher davon abhalten würden, dort einzusteigen. Sorgen Sie dafür, dass das Haus außen nicht allzu viel hermacht, es ist besser den Luxus nach innen zu legen - auch wenn das Ihrem Architekten nicht passen wird. Aber bitte dann auch penibel darauf achten, wer Ihr Objekt von innen zu sehen bekommt. Es wird immer getratscht, und Diebstähle auf Bestellung sind keine Seltenheit mehr.

Einen guten Schutz haben Sie in Sackstrassen oder bei schwierigen Zufahrtswegen, die sich eventuell durch die Polizei leicht absperren lassen. Kein Dieb geht zu Fuß, was man mit dem Auto nicht erreichen kann, ist uninteressant. Wenn man außerdem auf dem Weg zu Ihrem Objekt an einem Nachbarn vorbei muss, der einen Hund hat, so ist auch das ein unnötiges Risiko. Einen Hund

kann man zwar außer Gefecht setzen, aber es gibt halt immer andere Objekte, wo der Einbruch risikoloser ist.

5. Sicherungsmaßnahmen

Ein Zaun oder beispielsweise eine Rotdornhecke können einen potentiellen Einbrecher zumindest stören. Bewegungsmelder am Portal und am Haus, die mit einer Rundum-Lichtanlage gekoppelt sind, werden von Einbrechern zwar als erstes zerstört, aber auch diese sind ein lästiges Hindernis. Achten Sie darauf, dass Beleuchtungs- und Warneinrichtung nicht ohne Hilfsmittel (Leiter) erreicht werden können.

Garagen sollen immer geschlossen bleiben, und man sollte dort nicht solches Werkzeug lagern, mit dem ein ungebetener Besucher die Haustür aufbrechen kann.

Eine eventuell vorhandene Verbindungstür von der Garage zum Haus ist vorsorglich durch eine wirksame Metallbewehrung zu sichern.

Häuser mit außenliegender Kellertreppe sind für Einbrecher eine regelrechte Einladung zum Einstieg. Diese nichteinsehbaren Bereiche stellen ein oft übersehenes, unnötiges Gefahrenpotential dar.

Direkt an das Haus darf keine Bepflanzung angrenzen, die Eindringlingen einen Sichtschutz bietet. Außenfenster sind mit Blendläden, die nicht ausgehängen werden können und mit Metallquerstreben zu sichern. Freie Fenster müssen generell vergittert werden. Alle Eingangstüren sollten mit mindestens 2 unterschiedlichen Schlössern abgesichert werden.

Tipp: Machen Sie mit Ihrem Versicherungsagenten einen Rundgang und lassen Sie von ihm die Sicherheitseinrichtungen prüfen und schriftlich bestätigen.

6. Geheimnummer oder mobiles Telefon

Bei den üblicherweise vorhergehenden Observationen wird zuerst angerufen, dann wird der Stromzählerkasten aufgebrochen und der Strom gekappt – wenn dann keiner reagiert, macht man sich an die Arbeit. Das „Schmierestehen“ ist im Zeitalter des Mobiltelefons ein wahres Kinderspiel geworden. Warnungen an

die Komplizen können lautlos über beliebige Distanzen weitergegeben werden. Telefonische Observationen können Sie erschweren, indem Sie sich eine Geheimnummer zuteilen lassen oder in Ihrem Zweitdomizil ausschließlich ein mobiles Telefon benutzen. Wenn Sie ohnehin relativ wenig telefonieren, ist das außerdem billiger als ein Festanschluss.

Wer auf seinem Anrufbeantworter hinterlässt, wie lange er abwesend ist, sollte sich nicht darüber wundern, wenn er sein Haus vollständig ausgeräumt vorfindet.

Tipp: Sie können sich in Ihrem Telefon kostenlos die **Top Message** der *France Telecom* einrichten. Wählen Sie 3103 und lassen Sie sich durch das Menü führen. Auf dem Anrufbeantworten hören Sie, von welchem Anschluss bei Ihnen angerufen wurde, selbst wenn ohne eine Nachricht zu hinterlassen aufgelegt wurde. Diese Rufnummern sollten Sie notieren und im Falle eines Einbruchs an die Polizei weitergeben. Immerhin könnte jemand darunter zu finden sein, der Ihr Haus telefonisch ausgespäht hat.

Tipp: Unter Top Message können Sie auch eine Weiterleitung an Ihre E-Mail-Adresse einrichten; dann haben Sie alles schriftlich!

In 90% aller Fälle machen sich die Eindringlinge erst einmal an den Haustüren zu schaffen. Das ist zwar etwas schwieriger als an den Fenstern, aber kein Passant findet etwas dabei, wenn jemand an einer Tür herumfummelt. Das könnte der Besitzer sein, der den richtigen Schlüssel nicht findet, die Tür klemmt usw. Bei Fenstern ist das was anderes, hier merkt jeder sofort, dass etwas faul sein muss – somit attackiert ein Einbrecher (wenn überhaupt) die Fenster bevorzugt an nicht einsehbaren Stellen.

International beliebtestes Werkzeug ist der 12 mm Schraubendreher. Das Aufbrechen dauert hiermit natürlich länger als mit einem Brecheisen (Kuhfuss), aber ein Schraubendreher trägt unter der Kleidung kaum auf und ist blitzschnell weggeworfen, wenn man aufgegriffen werden sollte.

7. Alarmanlagen

Weiter können Sie Ihr Haus mit einer Alarmanlage sichern. Natürlich ist das kein 100%iger Schutz, aber es erschwert den Einbruch und hält zumindest die Amateure und Gelegenheitsdiebe ab.

Natürlich können Sie sich eine Anlage, die das Alarmsignal per Telefonleitung weitergibt, sparen, diese Leitung wird sowieso als erste gekappt. Eine Alarmanlage darf nur – oder zumindest ergänzend – mit Akkus betrieben werden, und sollte eventuelle Alarmsignale per Funk weiterleiten.

Es gibt sogenannte „stille“ Anlagen, d.h. das Signal geht an eine sichernde Person, ohne dass im Objekt ein akustisches oder optisches Signal in Gang gesetzt wird. Das hat 2 Nachteile: Die Einbrecher arbeiten noch eine Weile und es wird eine Konfrontation provoziert, die gefährlich eskalieren kann. Solche Anlagen sind also nichts für den privaten Einsatz.

Besser ist eine Kombination aus Sirene, Warnlicht und Alarmübermittlung per Funk an eine Vertrauensperson oder einen Wachdienst in der Nähe. Diese Personen können nach dem Einbruch das Haus wieder absichern, Folgeschäden verhindern und den Besitzer verständigen. Der Rest bleibt dann eine Sache zwischen dem Besitzer und der Versicherung.

Bei einer Signalweiterleitung per GSM-Mobiltelefon kommt zu den Kosten für den Wachdienst noch das Abonnement für den Mobilfunkbetreiber.

8. Einbruch- und Überfallmeldungen

Stromnetzgebundene Anlagen: Lassen sich je nach Bauart von außen sabotieren, müssen also mindestens durch Akkus unterstützt sein.

Kabelgebundene Anlagen: Lassen sich bei Neubauten preiswert verlegen; nachträgliche Installation ist teuer und meist nicht sehr schön wegen der auf Putz verlegten Kabel.

Kabelfrei verlegte Anlagen: Arbeiten per Funksignal; sind in der Anschaffung relativ teuer, aber dafür ist die Installation simpel und auch bei nachträglichem Einbau nicht kostenintensiv. Hier aber unbedingt kodierte Anlagen verwenden, die wirksam gegen Störfunk gesichert sind und nicht schon von Hobbybastlern neutralisiert werden können. Fragen Sie bei Ihrer Versicherung nach, was für Erfahrungen man mit den entsprechenden Systemen hat, es kann sogar eventuell eine Reduzierung der Police erreicht werden, wenn gewisse Kriterien erfüllt werden.

Folgende Anlagen schützen die Außenhaut: Glasbruchsensoren, Magnetkontakte an Türen und Fenstern, Trittmatten im Eingangsbereich und Lichtschranken oder Bewegungsmelder mit Rundumbeleuchtung kombiniert.

Die Innenräume werden ergänzend mit Bewegungsmeldern auf Infrarot- oder Ultraschallbasis abgesichert. Es muss darauf geachtet werden, dass sie nur dann Alarm auslösen, wenn sich im Raum ein Objekt von mindestens 20 Kilo bewegt. Eine Maus oder ein Nachtfalter dürfen die Anlage nicht auslösen! Die Erfahrung zeigt, dass sich nach dem dritten Falschalarm die Nachbarn nicht mehr ernsthaft dafür interessieren.

Die Anlage sollte möglichst erweiterungsfähig sein. Weitere Räume können dann gegebenenfalls später noch integriert werden. Es kann auch überlegt werden, eine Alarmanlage mit einer Überfallmeldeeinrichtung zu installieren. Hier können Sie bei Überfällen per Notschalter Alarm auslösen, wenn Sie im Haus sind und die Meldeanlage eigentlich ausgeschaltet ist.

Die Positionierung der Melder und Sensoren ist Sache eines Fachmannes, alle Anlagenteile müssen außer Reichweite installiert werden, damit man sie nicht sabotieren kann.

Lassen Sie sich von der Kriminalpolizei beraten; was für Ihr Haus in Deutschland gilt, trifft weitgehend auch auf die ausländischen Verhältnisse zu.

Beugen Sie vor: Warten Sie nicht den ersten „Bruch“ ab; ein Einbruch ist ein ganz erheblicher Eingriff in die Privatsphäre, der besonders auf Frauen verheerende psychologische Folgen hat. Sorgen Sie von vornherein für eine optimale Sicherung, damit Ihnen der Spaß an den eigenen vier Wänden nicht verdorben wird.

E. Schwimmbecken – gewusst wie

I. Allgemeines

1. Qual der Wahl ...

Wer sich ein Haus im sonnigen Süden anschafft, wird schon bald den Wunsch nach einem eigenen Pool verspüren, falls der nicht schon von Anfang an geplant war. Selbst nachdem man die einschlägigen Zeitschriften durchgeforstet hat, wird man meist ohne sicheres Konzept vor der Qual der Wahl stehen. Wer "nur" schwimmen will, kommt mit einem 1–1,2 m tiefen Becken aus und kann auf die preiswerten Polyesterwannen zurückgreifen. Das Becken muss nicht riesig sein, eine Gegenstromanlage kann viel an Länge ersetzen. Eine solche Anlage ist aber auch ein zusätzliches Teil, das einmal kaputt gehen kann.

2. Wird der Pool von Kindern benutzt?

Wenn Kinder den Pool benutzen, wird auch gesprungen und getaucht. Also Tiefe bis 1,8 m und den Pool nicht zu nah am Haus, sonst spritzt Ihnen das Wasser bis auf den Esstisch. Kinder am Pool machen einen Heidenlärm, das ist normal und kaum zu beeinflussen. Ein Pool ist für Erwachsene ein Ort der Ruhe und Entspannung, für Kinder dagegen der Inbegriff von Lebensfreude, entsprechend laut geht es da zu. Achten Sie bei der Positionierung auf schützende Hecken, Erdwälle und genügend Abstand zum Nachbarn und Ihrem eigenen Wohnbereich..

Falls zu Ihrer Familie Kleinkinder gehören, sollten Sie vorerst auf einen Pool verzichten oder sich einer eisernen Disziplin unterwerfen: Das Becken muss unbedingt bei Nichtgebrauch abgedeckt werden – und zwar immer! Unter dieser Voraussetzung muss man bei Konstruktionen mit Überlaufband von vornherein entsprechende Abdeckrollen einplanen.

3. Gibt es Tiere, die in den Pool gelangen können? Können Blätter oder sonstiger Schmutz in den Pool fallen?

Besteht die Gefahr das Haustiere oder Wild in den Pool fallen können, ist es vorteilhaft, wenn der Pool eine Treppe hat und nicht nur über eine Leiter verfügt. Es ist kein Vergnügen, einen Kadaver aus dem Pool zu ziehen. Bei einer Treppe gelingt es den Tieren meist leichter sich zu retten. Generell ist es besser, den Pool in der ungenutzten Zeit mit einer Plane abzudecken, die am besten mit Verstärkungsprofilen ausgerüstet sein sollte. Solch eine Plane können Haustiere oder auch Kinder ohne Gefahr betreten.

Das Abdecken des Pools ist auch aus folgenden Gründen wichtig: Denken sie bitte an den teilweise enormen Verdunstungsverlust. In Gegenden, wo ein konstanter Wind herrscht, werden Sie am Tag leicht 2-3 cm Wasserstand verlieren. Außerdem schützt die Plane gegen Wärme- und Chemikalienverluste sowie gegen Blattwerk, das die Filtereinheit verstopfen kann.

II. Bautypen

1. Polyesterwannen

Diese erhalten Sie in allen Dimensionen und Formen. Aber immer daran denken, ob der LKW mit dieser sperrigen Ladung auch bis zu Ihrem Grundstück gelangen kann. Dies prüft allerdings auch die Gemeinde beim Bauantrag, ebenso wie die nötigen Abstände zum Nachbarn. Die glasfaserverstärkte Polyestererschale wird in ein Kiesbett in die Erde versenkt, angeschlossen, aufgefüllt und der Strandbereich angelegt. Die Formen sind vorgegeben und können nicht variiert werden.

2. Kits

Diese bestehen aus einer Rahmenkonstruktion aus Kunststoff oder verzinktem Stahl, die üblicherweise auf eine Betonplatte aufgesetzt werden und dann mit einer PVC Folie ausgekleidet werden. Auch hier sind nur begrenzt Formenvariationen möglich.

3. Betonwanne mit Liner

Diese kann komplett gegossen oder teilweise gemauert sein. Hier ist auf eine solide Stahlverstärkung zu achten. Die Druckverhältnisse sind enorm. Meist werden rechteckige Wannen mit römischen Treppen gebaut. Diese Treppen sind ABS-Formlinge, die mit Beton unterfüttert und dann wie das restliche Becken mit PVC-Liner (starke PVC-Folie) überzogen und an die übrige Auskleidung angearbeitet werden. Der Liner hat eine Lebensdauer von mindestens 10 Jahren. (Eine darauf gegebene Garantie ist üblicherweise degressiv, d.h. im 9. Jahr erhält man nur noch 10% der Anschaffungskosten erstattet, wenn vorzeitig ein Defekt auftritt.) Diese Betonwannen lassen sich natürlich auch mit Fliesen oder Mosaik auskleiden, allerdings ist so etwas recht teuer und auch noch reparaturanfällig.

4. Die teuerste Variante: lunkerfreie Stahlbetonwanne

Diese Stahlbetonwanne wird per Hochdruckspritztechnik lunkerfrei, d.h. ohne größere Poren, gespritzt und anschließend mit einem Zement/Kunststoffharz-Gemisch ausgekleidet. Vorteil: Hier ist grundsätzlich jede Form möglich, die Masse wird durchgefärbt und ist nach Aushärtung nahezu unempfindlich gegen Kratzer und chemische Einflüsse.

III. Sonstiges

1. Sterilisation

Welche Sterilisation soll angewandt werden?

Wer nur temporär das Becken nutzen kann, wird am besten mit Chemikalien sterilisieren. Automatische Anlagen sind nur oberflächlich betrachtet wartungsarm. Es ist besser, wenn auch diese regelmäßig betreut werden, da sie bei Gewitter beschädigt werden können.

Chlorung: Sie eignet sich für alle Anwendungsfälle und ist nur im Dauerbetrieb wegen der Chemikalienkosten unwirtschaftlich. Für Kurznutzer ist sie die verbreitetste Methode. Der pH-Wert sollte hierbei zwischen 7,6–7,8 und der Chlorgehalt oberhalb von 1,5 ppm liegen.

Neben Chlorpräparaten gibt es auch Bromchemikalien – hier muss man bei gleichzeitiger Anwendung von Algenmitteln vorsichtig sein.

Auf dem Markt gibt es eine Vielzahl von elektronischen Regeleinheiten, die den pH-Wert und die Sterilisation des Wassers automatisch steuern. Diese haben 2 Nachteile: Sie sind teuer und werden durch Gewitter meistens durch Überspannung beschädigt – bei der Versicherung sollten Sie dies berücksichtigen.

Über das Filtersystem werden die Chemikalien im Becken verteilt und das Wasser steril gehalten. Je nach Wassertemperatur muss die Dauer der Pumpenbetriebszeit dementsprechend angepasst werden. Der Hersteller gibt Ihnen die entsprechenden Hinweise.

Anmerkung: Der Pool sollte nur abgerundete Ecken haben, sonst bleiben dort Zonen erhalten, die von der Wasserströmung nicht erreicht werden. In diesen toten Zonen ist unerwünschtes Bakterienwachstum möglich.

Wenn in dem Becken getaucht wird, müssen Sie peinlich auf den Mindestchlorgehalt achten, sonst können regelmäßig äußerst schmerzhaft Infekte in den Gehörgängen auftreten. Prüfen Sie den Chlorgehalt bei hohen Wassertemperaturen täglich, die Chlorzehrung oberhalb von 25 °C ist enorm, ganz besonders, wenn das Becken nicht abgedeckt wird!

Elektrolyseverfahren: Das Chlor wird genau definiert aus im Wasser gelösten Kochsalz elektrolytisch erzeugt.

Ozonisation: Angenehme, geruchlose und hautschonende Methode, die über einen Ozongenerator das Wasser sterilisiert.

Silberionensterilisation: Bei diesem neuartigen Verfahren wird das Wasser über eine Silberelektrode durch minimale Silbermengen – völlig ohne Nebenwirkungen – keimfrei gehalten.

Außer bei der manuellen Chlorung ist bei allen Verfahren ein hoher elektronischer Steuer- und Regelaufwand nötig. Alle diese Verfahren lohnen nur für Dauerresidente, die ihr Bad regelmäßig nutzen.

2. Beheizung

Eine elektrische Beheizung ist unwirtschaftlich, besser sind Heizfolien und simple Solarsysteme, die mit Schlauch- oder EPDM-Plattenwärmetauschern *) arbeiten und die über eine Regeleinheit in den Filterpumpen-Kreislauf einbezogen werden können. Wer seine Pool oft nutzen will, für den kann eine Wärmepumpe ganz ausgezeichnet und wirtschaftlich die Saison verlängern. Eine solche Pumpe kostet etwa 3.500–4.500 €, rentiert sich aber schnell durch die enormen Einsparungen im Stromverbrauch. Zu beachten ist, dass diese Geräte durch die Ventilation des Luft-Wärmetauschers nicht geräuschlos sind.

3. Beckenreinigung

In der Filteranlage werden Schwebstoffe und feine Partikel abgefangen, Blätter und andere grobe Partikel müssen regelmäßig von Hand entfernt werden. Dies geschieht am besten durch eine Saugeinrichtung, die man über den Skimmer an die Filterpumpe anschließt. Sinnvoll ist, direkt bei der Konstruktion einen entsprechenden zusätzliche Ansaugstutzen zu berücksichtigen.

Es gibt Reinigungsroboter, die per "Fuzzy-Logic" gesteuert ununterbrochen den Beckengrund säubern. Der Autor vermag allerdings noch nicht zu sagen, wie ausgereift diese Geräte sind.

4. Überwinterung

Schon zum Schutz der Wanne sollte das Becken immer mit Wasser befüllt bleiben. Besondere Gefahr besteht in Gegenden mit hohem Grundwasserstand z.B. *Charente-Maritime*. Hier kann das leere Becken durch das Grundwasser aufschwimmen und dadurch erheblich beschädigt werden.

Längere Standzeiten überbrückt man mit einer Überwinterungsplane. Diese sollte Entwässerungslöcher haben, damit Regen und Schneeschmelzwasser über den Pool in den Überlauf gehen können, und eine Schockchlorung und Antialgenmittelzusatz. Bei Frostgefahr befestigt man einige halbgefüllte Kunststoffflaschen am Beckenrand, damit das Eis nicht die Beckenwand zerdrückt. Die Pumpenaggregate werden mit Steinwolle (diese verpackt man locker in Polyethylensäcken, damit sie nicht feucht werden) abgedeckt und der Filterautomat wird für die Zeit der größten Frostgefahr – etwa nachts 2 Uhr – für etwa 1 Stunde in Betrieb gesetzt.

Sich bildendes Eis wird zerstört und die Pumpe dankt es durch höhere Lebensdauer. Pumpen gehen im Stillstand kaputt – nicht im Betrieb.

Je nach Frosterwartung kann man auch etwas Kochsalz zusetzen, um der Eisbildung entgegenzuwirken.

Die Filtereinheit sollte mindestens einmal im Monat gereinigt werden und der Wasserstand sowie der Chlorgehalt überprüft werden.

5. Laufende Kosten

An laufenden Kosten sollten Sie pro Jahr gut und gerne mindestens 500 € einplanen. Das setzt sich aus den Kosten für die Chemikalien, das Auffüllen des Wasserverlustes und dem Strombedarf der Filterpumpe zusammen.

Ein Pool ist ein Luxusartikel, der intensive Pflege verlangt und viel Arbeit macht. Der Übergang vom stolzen Poolbesitzer zum Bademeister verläuft schleichend ...

*) EPDM = ozonresistentes, witterungsbeständiges Elastomer

F. Stichworte von A-Z

Abwasserrohre

Nach wie vor wird in Frankreich mit PVC-Abwasserrohren, die vermufft und verklebt werden, gearbeitet. Diese sind billiger in der Anschaffung, aber bei Reparaturen natürlich teurer als die bei uns üblichen Rohre mit Gummirollringdichtung.

Architecte

Der Beruf Architekt ist erst seit 1977 in Frankreich geschützt. Sie benötigen einen Architekten für jedes Bauvorhaben über 170 m² Wohnfläche. Adressen sollten Sie sich bei den regionalen Architektenkammern besorgen. Budget und alle Wünsche sind in einem Vertrag zu formulieren.

Das Honorar ist verhandelbar, es liegt zwischen 8–12% der Bausumme. Sollte der Architekt in der Endsumme Ihr Budget um mehr als 15% überschreiten, können Sie diese Forderung gerichtlich abwehren.

Achten Sie außerdem darauf, dass in den Kostenvoranschlägen (*Devis*) die TVA (Mehrwertsteuer) ausgewiesen wird. Ein unerwarteter Kostenaufschlag von 20,6% wäre sonst die Folge.

Sie können mit einem Architekten Ihres Vertrauens arbeiten, aber falls Sie nicht regelmäßig die Baustelle selbst in Augenschein nehmen können, ist es nicht risikofrei.

Er benötigt z.B. keine Bankgarantie, da der Käufer einen individuellen Vertrag mit jedem Handwerker hat. Es gibt somit auch keine Preisgarantie.

Der Architekt bürgt nur für die Überwachung und Koordination. Die Zahlungen erfolgen nach Baufortschritt gegen Vorlage der Gewerkerechnungen.

Hinweis: Sie haben keinen Konkurschutz durch Bankgarantie wie bei einem Neubau durch einen Constructeur.

Bäume

Baumbestand ist etwas schönes, aber: Blätter verstopfen Abflüsse und Dachrinnen, Blüten- und Pollen verschmutzen Haus und Hof usw. Es ist also mit Arbeit verbunden. Weiter ist zu beachten, dass Bäume und Sträucher einen Sichtschutz für lichtscheues Gesindel darstellen. Deshalb sollte man den

direkten Hausbereich ohne allzu dichten Bewuchs halten. In brandgefährdeten Regionen muss man alle Bäume die zu nah am Haus stehen, entfernen, damit Brände nicht auf das Haus übergreifen können. Bäume wirken auch als Blitzableiter, sofern Sie höher als das Haus sind. Das ist aber mit Vorsicht zu genießen, Eichen können den Blitz auch anziehen.

Tipp: In der *Provence* setzt man mit Zypressen ein seit der Antike bekanntes Signal: 3 Zypressen – hier sind Gäste willkommen; 1 Zypresse – man legt keinen Wert auf Besuch.

Bauwesenversicherung

Falls Sie privat bauen sollten, ist eine Bauwesenversicherung vorgeschrieben. Beim Bau mit einem *Constructeur* schließt dieser für Sie eine Versicherung ab – dies ist gesetzlich vorgeschrieben. Aber Vorsicht: Sobald das Dach auf dem Haus ist, müssen Sie Ihr Haus selber versichern.

Brunnen

Es ist durchaus üblich, dass in Frankreich Häuser über eigene Brunnen mit Trinkwasser versorgt werden. Diese Techniken sind absolut erprobt und sicher. Je nach Tiefe lässt sich so ein Brunnen für 2.000 – 4.000 € bohren. Hinzu kommen Kosten für Pumpe, Druckausgleichsbehälter, Filter (mechanisch / Aktivkohle) und ggf. ein UV-Sterilisator, sofern bei der Wasseranalyse Kolibakterien festgestellt wurden. Aus Sicherheitsgründen sollten Sie die Wasseranalyse etwa alle 2 Jahre wiederholen; die Kosten liegen um die 80 €.

Hinweis: Aus Sicherheitsgründen ist es grundsätzlich zu empfehlen Trinkwasser zu kaufen. Unfälle oder Störungen der Sterilisationseinrichtung sind niemals hundertprozentig auszuschließen.

Halten Sie unbedingt die entsprechenden Abstände zu Senkensystemen (mind. 35 m) oder anderen wasserbelastenden Störfaktoren wie Stallungen etc. ein.

Anmerkung: Bei den Pumpen handelt es sich generell um Sumpfpumpen, die das Wasser von unten heraufdrücken. Saugpumpen funktionieren aus physikalischen Gründen (Wasserdampfdruck) nur bis zu einer Tiefe von maximal 9–10 m.

Dacheindeckung

Die zu verwendenden Ziegel (oder Schiefer) werden meist von den Gemeinden vorgeschrieben, siehe auch das Stichwort Fassade. Achten Sie in Regionen, wo starke Winde auftreten, darauf, daß die Dachziegel durch Nägel, Schrauben oder Verklebungen zusätzlich befestigt werden. In küstennahen Regionen müssen Schieferklammern aus Edelstahl verwendet werden. Sie haben sonst durch Korrosion bedingt bereits nach 15 oder 20 Jahren ein völlig ruiniertes Dach.

Dachrinnen

In gewissen Regionen Südfrankreichs ist es nicht üblich, Dachrinnen anzubringen. Man behilft sich durch einen entsprechenden Überstand der Dachziegel durch sog. Genoise-Ziegel. Für eingeschossige Häuser braucht man 2 Reihen Genoise, für mehrgeschossige Häuser mindestens drei Ziegelreihen.

Wirkungsvoller ist natürlich das Anbringen einer Dachrinne, womit Sie die üblichen schwarzen Algenränder am Haus vermeiden. Die Dachrinnen können wie bei uns aus verzinktem Stahl oder aus Kunststoff gefertigt sein. Kunststoff sieht schöner aus, muss aber nicht unbedingt heftigen Hagelschlag überstehen.

Elektrische Installation

Auch hier greift mittlerweile die deutsche DIN: Elektrokabel dürfen nicht mehr diagonal, sondern müssen rechtwinklig verlegt werden.

Achten Sie auf die zunehmende Sensibilität in bezug auf Elektromog. Bei empfindlichen Personen können Schlafstörungen oder verschiedene Krankheiten ausgelöst werden. Da aber Ferienhäuser zumeist über elektrische Konvektoren beheizt werden – manche sogar über eine elektrische Fußbodenheizung –, ist hier mit zunehmenden Schwierigkeiten zu rechnen. Lassen Sie sich von Fachleuten eingehend beraten, wie man Räume stromlos schalten kann oder welche Systeme empfehlenswert sind.

Natürlich rechnet es sich nicht, ein Ferienhaus mit einer aufwendigen Öl- oder Gasheizung etc. auszurüsten, aber es schadet nicht, wenn man beispielsweise nachts Schlafzimmer etc. stromlos schalten kann, um jedem überflüssigen Risiko aus dem Weg zu gehen.

Erdbeben

Die Regionen sind nach bestimmten Risikobereichen eingeteilt, in denen die Bauvorschriften entsprechend angepasst sind. In den Risikogebieten müssen Querträger, Fundamente und die Fensterstürze verstärkt werden. Dementsprechend variieren die Baukosten regional. Die Einhaltung dieser Vorschriften wird im Bauantrag geprüft.

Fassade

Bei der Auswahl des Verputzes und der Dachziegel ist darauf zu achten, dass sowohl die Oberflächenstruktur als auch die Farbe von der Gemeinde vorgeschrieben wird. Es muss Rücksicht darauf genommen werden, ob im Umkreis von 500 m historische Gebäude (Schloss, Kirche oder ähnliches) stehen. Verputz und Dachziegel sind entsprechend daran anzupassen. Diese Auflagen müssen unbedingt beachtet werden, da Sie sonst beim Wiederverkauf Schwierigkeiten bekommen können, weil das Lastenheft nicht eingehalten wurde.

Fenster

Als standardisierte Fenstermaterialien werden bevorzugt Kunststoff- oder Holzfenster angeboten. Beides hat Vor- und Nachteile. Kunststofffenster sind pflegefrei, das heißt Sie brauchen nie gestrichen zu werden. Holzfenster müssen Sie regelmäßig warten und anstreichen. Nachteil: Kunststofffenster können einem Einbruchversuch nur wenig Widerstand entgegen setzen. Ein Kunststofffenster ist binnen weniger Sekunden aufgebrochen, für ein Holzfenster braucht man deutlich länger. Ebenso sind Holzfenster kratzfester und lassen sich besser wieder ausbessern, falls sich Hund oder Katze daran vergriffen haben sollten. In Frankreich wird nach wie vor exotisches Holz verwendet, von anderen Hölzern sollten Sie selbst unter ökologischen Betrachtungen Abstand nehmen – Weichholz ist unter den in den meisten Regionen herrschenden klimatischen Bedingungen nicht geeignet.

Fensterbänke/Türpodeste

Für Fensterbänke und Türpodeste empfiehlt es sich Platten aus Naturstein, Terrakotta oder Fliesen zu nehmen. Fensterbänke aus grobporigem Naturstein sind ungeeignet, da sie schnell unansehnlich werden und regelmäßig mit wasserabweisenden Mitteln imprägniert werden müssen. Innenfensterbänke sind unüblich.

Fliesen

Siehe Stichwort Kacheln

Handwerker

Ein Ausbildungssystem wie in Deutschland, das heißt Lehre kombiniert mit Berufsschule, gibt es in Frankreich nicht. Maurer und sonstige Handwerker lernen meistens das Metier beim Vater oder auf der Baustelle. Sie werden also außerhalb des Bereiches Elektro- und Sanitärinstallation selten auf einen gelernten Handwerker treffen.

Um ein Haus zu errichten, benötigen Sie in Frankreich nicht allzu viele verschiedene Handwerker. Sie brauchen den *Terrassier*, der Ihnen das Gelände einebnet und die Gräben zieht, dann als Universalgenie den *Maçon*, den Maurer, der sich von *Plombier* (Installateur) und *Electricien* (Elektriker) unterstützen lässt. Die Maurer können fast alles: Sie errichten den Rohbau und den Dachstuhl, decken diesen ein, verlegen die Kacheln, setzen Türen und Fenster ein, oft verputzen sie auch noch Innenwände und Fassaden. Wenn es sonst keine lukrativen Aufträge gibt, kann es sogar sein, dass er auch noch den Anstrich übernimmt.

Der Umgang mit dieser Spezies gestaltet sich für den normalen Mitteleuropäer recht kompliziert; man sollte gewisse Eigenheiten kennen. Wer in Deutschland schon schlechte Erfahrungen gesammelt hat, kann noch einiges dazu lernen. Diese Spezialitäten sind natürlich regional stark verschieden, aber es sei auf ein paar Punkte hingewiesen.

In gewissen Regionen der Bretagne beispielsweise ist es nicht üblich, mehrere Kostenvoranschläge einzuholen, da dort mit Kartellen gearbeitet wird und ohnehin alle die gleichen Preise haben.

In ganz Frankreich sollten Sie damit rechnen, dass mittags ab 12 Uhr pünktlich das Werkzeug aus der Hand gelegt und eine recht lange Siesta gehalten wird. Diese Pause kann durchaus bis 14:00 Uhr, manchmal bis 15:00 Uhr dauern. Zur Ehrenrettung sei gesagt, dass je nach Arbeitslage und Klima bis 19:00 oder 20:00 Uhr gearbeitet wird.

Zuverlässigkeit ist nicht unbedingt die Stärke des Südfranzosen. Nachdem sie schriftlich oder per Handschlag einen Auftrag zur Renovation erteilt haben, tritt man dienstfrig pünktlich an, stellt ein Gerüst auf, versieht dieses mit einer unübersehbaren Reklametafel ... und ward nicht mehr gesehen.

Ähnliches gilt, wenn die Arbeiten kurz vor dem Abschluss stehen und eigentlich nur noch kleine Basteleien und Flickarbeiten anstehen. Wohl dem, der noch viel zu zahlen hat, der hat zumindest eine gewisse Chance, dass die Handwerker noch einmal wieder kommen.

Wie woanders auch, wird dort zügig gearbeitet, wo der meiste Druck durch unangenehme Bauherren erzeugt wird. Wenn Sie über ein gutes Durchsetzungsvermögen verfügen, so ist das hilfreich. Sie sollten dann aber am Ort bleiben, sobald Sie nämlich Richtung Heimat verreisen, wird die Baustelle rasch in einen Schneewittschlaf verfallen.

Wenn Sie telefonisch auf Weiterarbeit drängen, wird man Ihnen berichten, dass wegen schwerer Regenfälle im Moment kein Arbeiten möglich sei. Ersparen Sie sich die Peinlichkeit, das anhand der Wetterberichte zu kontrollieren ... Sie werden kein Wölkchen entdecken.

Reklamationen: Da hilft nur eins: erst einmal nichts zahlen. Was bezahlt ist, ist für Sie perdu. Dann können Sie sich letztendlich besser an die Versicherung wenden, die für die Bauschäden aufkommt.

Vorteilhaft ist im übrigen der seit einigen Jahren auf 5,5% reduzierte Mehrwertsteuer-Satz für Renovierungsarbeiten, der zumindest noch bis Ende 2003 gilt.

Heizungen

Siehe Stichworte Kamine und Klimaanlage

Innentüren

Innentüren werden üblicherweise aus MDF Material mit Kunststoffoberfläche verbaut. Diese sind vorgestrichen, schließen gut und haben einen ausreichenden Schallschutz. Es ist nicht nötig teure Echtholztüren einzubauen, das Geld können Sie an anderer Stelle besser einsetzen.

Innenwände

Bei den in den Innenwänden sollten Sie darauf achten, dass nicht die so genannten Placostyl-Wände verbaut werden. Das sind Gipskartonplatten mit einer inneren Wabenstruktur aus Pappe. Das Material ist ein besserer Raumteiler mit Sichtschutz, die Schallisolierung dieses Materials ist einfach lächerlich.

Besser ist es, mit Ständerwerk bestehend aus der Kombination von Gipskartonplatte/Steinwolle/Gipsplatte zu arbeiten oder alternativ die Wände aus

Gasbeton aufbauen zu lassen. Den besten Schallschutz erzielen Sie allerdings mit der ersten Variante mit Steinwoll-Isolierung.

Teurer, aber die beste Lösung: Gasbetonstein (Siporex). Bei den Kosten bitte den Gipsverputz einkalkulieren. Diese Wände isolieren gut, werfen bei Wasserschäden im Badbereich kein Problem mit Dauerdurchfeuchtung auf, auch kann man Wandschränke montieren.

Installationsmaterial

Für Kalt- und Warmwasserleitungen benutzt man üblicherweise Kupferleitungen, man kann alternativ Polyethylenrohre benutzen, allerdings ist dies noch nicht sehr verbreitet, da zwar die Rohre sehr preisgünstig sind, aber die Werkzeuge für die Verbindungstechnik sind teuer und nicht jeder Installateur verfügt darüber.

Kacheln

In Frankreich kann man sehr preiswerte industriell gefertigte Fliesen und Kacheln von guter Qualität beziehen, die meistens aus Italien importiert werden. Verwenden Sie Fliesen mit zeitlosem Design und hoher Abriebstufe, Siebdruckauflagen können relativ schnell verschleifen und die Kacheln können unansehnlich werden. Handgeformte Kacheln sind teuer, schlecht zu verlegen und oft schwieriger zu reinigen. Entscheiden Sie selber, ob es Ihnen das wert ist.

Kamine

In Zweitwohnsitzen lohnt sich keine aufwendige Heizungsanlage. Üblicherweise wird mit Strom geheizt. Sehr sinnvoll ist ein Kamin, der zumindest in den Übergangszeiten, in der Lage sein sollte, das ganze Haus zu heizen.

Offene Kamine sind dekorativ, aber unwirtschaftlich und noch dazu Dreckschleudern. Man darf sich nicht wundern, wenn der Wind die Asche ins Wohnzimmer bläst. Geschlossene Heizkamine sind viel wirtschaftlicher und mit einer Glasscheibe genauso romantisch. Es gibt spezielle Kamine, deren Sichtscheiben durch eine gezielte Lenkung der Zuluft nicht verrußen.

Oben auf den Kamin gehören unbedingt eine Hutze oder ein Abdeckstein, die das Eindringen von Regenwasser in den Kaminschacht wirkungsvoll verhindern. Ein feuchter Kamin zieht nicht nur schlecht, er versottet rasch und ist bei nur temporär bewohnten Objekten eine stetige Quelle für üblen Geruch durch Schimmel und Stockflecken.

Weiter sind Kamine mit Wärmerückgewinnung sehr interessant. Die Wärme der Brennkammer wird durch ein Gebläse direkt in den Wohnraum geleitet. Die Geräusentwicklung solcher Geräte muss man anhand einer Referenz überprüfen, damit es keine Überraschung gibt.

Besondere Warmluftsysteme, die die Wärme im ganzen Haus verteilen, sind mit Vorsicht zu genießen. Neben der Wärme wird Staub verfrachtet und auch der Schall von Zimmer zu Zimmer weitergeleitet. Zwar gibt es Schalldämpfer, aber diese setzen sich mit der Zeit zu und verringern den Wirkungsgrad.

Der Kamin soll möglichst so angeordnet sein, dass durch die Wärmekonvektion die obere Etage mitgeheizt werden kann. Ein Kamin gehört eigentlich nie an eine Außenwand (das wird in der Bretagne leider traditionell so gemacht), sondern immer in die Gebäudemitte, damit man die gesamte Abwärme des Kaminabzugs für die Wärmebilanz des Hauses nutzen kann.

Tipp: Bei der Kaminsanierung von Altbauten einfach ein Edelstahlrohr einziehen, dann haben Sie Ruhe.

Kaminreinigung: Die Versicherung verlangt regelmäßige Kaminreinigung. War der Kamin ursächlich für einen Brand und Sie können diesen Nachweis nicht erbringen, gehen Sie leer aus. (P. Mayle empfiehlt als Ausweg in einem seiner Bücher: „Der Beleg ist leider mitverbrannt!“) In Südfrankreich klettert übrigens keiner auf den Dächern anderer Leute herum: Die Kamine werden von unten mit Bürste und Industriesauger gereinigt.

Brennholz kann man sich preiswert liefern lassen (1 Ster = 1 Raummeter), im Normalfall sind die Hölzer auf circa 1 m Länge geschnitten. Das weitere Zersägen und Spalten kostet Aufpreis bzw. man überlässt es Ihnen.

Kettensägen sind äußerst vorsichtig zu handhaben, außerdem sollte man nicht auf Supermarktprodukte zurückgreifen. Nur mit den besten Geräten und geschärfter Kette macht das Holzsägen Spaß. Um Spielzeugprodukte machen Sie bitte einen großen Bogen – die kosten nur Nerven, bergen Verletzungsgefahren und gehen schnell kaputt.

Klimaanlagen

Eine Klimaanlage erübrigt sich bei einer vernünftigen, traditionellen Hauskonstruktion. Grosse Fensterflächen nach Süden oder Westen – dort tritt die größte Hitze auf – sind entweder zu vermeiden oder durch Vordachkonstruktionen zu beschatten. Im Sommer sollten die Rollläden oder Blendläden tags-

über geschlossen werden. Nachts wird intensiv gelüftet und hierdurch das Haus wieder ausgekühlt. Klimaanlage sind in Bau, Wartung und Unterhalt teuer und der Gesundheit wegen einer latenten Erkältungsgefahr und Schimmelverseuchung keineswegs zuträglich.

Man wird Ihnen auch sehr preisgünstig elektrische Fußbodenheizungen anbieten, die zwar sehr angenehm und komfortabel sind, allerdings ist zu bedenken, dass diese Heizsysteme bezüglich Elektrosmog als kritisch betrachtet werden müssen und für Personen, die in dieser Hinsicht empfindlich reagieren, nicht immer geeignet sind. In Anbetracht der gerade beginnenden öffentlichen Sensibilität für dieses Thema sei hier Vorsicht angeraten.

Konkurs

Konkurs sind in der Baubranche an der Tagesordnung und eine Katastrophe für den Bauherrn. Da jedes Gewerk für eine Garantie von 10 Jahren eintreten muss, ist es nahezu ausgeschlossen, jemanden zu finden, der eine angefangene Baustelle weiterführt. Haben Sie einen Vertrag mit Bankgarantie abgeschlossen, so können Sie sich trotzdem beruhigt zurücklehnen. Die Bank ist verpflichtet, sofort durch einen anderen Unternehmer weiterbauen zu lassen. Vorsicht gilt daher bei Neubauprojekten über Architekt oder Einzelhandwerker.

Lehmböden

Die Pest für jedes Haus: Lehmiger Untergrund (*Argille*). Der Boden quillt bei Feuchtigkeit auf und schrumpft bei Trockenheit. Wer hier am Aushub und an den Fundamenten gespart hat, zahlt gewaltig drauf.

Bei Altbauten: Im Winter nur ein kleiner, kaum sichtbarer Riss – im Sommer eine klaffende Wunde in der Fassade – also Vorsicht!

Geplante Neubauten: Fundamente verstärken oder gleich eine ganze Plattform aus Monierbeton gießen lassen. Hüten Sie sich vor dem Fehler, den viele machen: An den Fundamenten sparen, aber dann Wasserhähne und Türdrücker für ein Vermögen installieren ...

Sanitär

Farbige Sanitärartikel sind nicht teurer als weiße Standardware; zu empfehlen ist aber generell weißes Sanitär. Das hat folgende Vorteile: Sie sehen keine Kalkflecken und weißes Sanitär wird es auch in den nächsten Jahrzehnten

geben, so dass Sie bei Schäden jederzeit Ersatz bekommen werden. Außerdem lässt sich weiß mit nahezu jeder Kachel kombinieren.

Schwarzarbeit

Die hierzulande als BAT–Geschäft (bar auf Tatze) bezeichnete Zahlungsweise spielt in Frankreich schon traditionell eine wesentliche Rolle. Die geübte Praxis sah folgendermaßen aus: Von den verrichteten Arbeiten wurden 50 Prozent deklariert, 50 Prozent wurden schwarz bezahlt. Eine verständliche Reaktion auf die Begehrlichkeit des Staates, der jede Schraube und jeden Handgriff mit 20,6% TVA (Mehrwertsteuer) belegte. Nach der oben genannten Abrechnungsweise sah das gleich besser aus. Mit effektiv 10% konnte man durchaus leben. Vor einigen Jahren wurde für Renovationsarbeiten der Steuersatz auf 5,5% heruntersetzt. Nun lohnt es sich für beide Seiten nicht mehr ein Risiko einzugehen, bloß um lächerliche 5,5% Steuern zu sparen. Immerhin kann jetzt der Staat wenigstens die Kosten für Krankenkasse und Sozialversicherung einbehalten. Durch diese Steuersenkung haben sich bei der Renovation die Kosten für die Gebäudeinstandsetzung um effektiv 15 Prozent reduziert. Der auf 5,5% reduzierte Mehrwertsteuer-Satz gilt noch mindestens bis Ende 2003.

Hinweis: Wer ein Haus renovieren möchte, soll generell alle Quittungen verwahren. Nicht nur Handwerkerleistungen, auch Ihre eigenen Leistungen können Sie geltend machen, und zwar mit einem Aufschlag von Faktor 3 auf die Materialkosten. Diese Kosten machen Sie beim Wiederverkauf geltend, damit Sie auf den Verkaufserlös keine oder nur möglichst wenig Zugewinnsteuer zahlen müssen.

Sickergruben

Frankreich ist das Land der Senkgruben – die geringe Bevölkerungsdichte und die weitläufige Besiedlung lassen keine vollständige Anbindung der Wohnbebauung mit Abwasserkanälen zu. Die Installation von Senken ist völlig normal und wird bei Grundstücken größer 1000 m² in den Randbezirken auch genehmigt. Die Kosten liegen natürlich höher als bei einem simplen Kanalanschluss. Rechnen Sie mit etwa 2.500 €, sofern kein felsiger Grund vorliegt.

Sonderwünsche

Nachdem Frankreich jahrzehntelang die Dinge hat schleifen lassen und man eigentlich überall 5 gerade sein ließ, weht jetzt ein recht rauer Wind. Man hat

viele europäische Normen übernommen und holt nun das Vergangene mit bisher ungekannter Strenge und Übertreibung nach, was den Umgang mit den Behörden sehr unangenehm gestaltet. Der Beispiele gäbe es viele, es sei nur bemerkt, dass es für einen „Ausländer“ nicht einfach ist, Baugesuche mit irgendwelchen Sonderwünschen genehmigt zu bekommen. Überlassen Sie das Profis, die den Umgang mit den Funktionären kennen und die bereit sind, sich gegen Bezahlung von diesen die Nerven ruinieren zu lassen.

Sprachkenntnisse

Über eines müssen Sie im Klaren sein: gute Sprachkenntnisse sind unabdingbar. Sie werden relativ selten deutschsprachige Partner finden. Und selbst mit der englischen Sprache ist es bei den Franzosen nicht weit her. Sie sollten es halten wie weiland der Börsenguru Kostolany es formulierte: „Wenn sie an einer ausländischen Börse investieren wollen, sollten Sie auch deren Sprache beherrschen.“ Gleiches gilt für ein kostspieliges Investitionsgut wie ein Haus. Ohne ausreichende Sprachkenntnisse bleibt das ein Vabanquespiel. Wer die französische Sprache nicht ausreichend beherrscht, sei an die verschiedenen Sprachschulen verwiesen und sollte mindestens einen Crash-Kurs machen, um keinen Schiffbruch zu erleiden. Es rechnet sich nicht, wenn Sie jeden kleinen Schriftwechsel übersetzen lassen müssen, noch schlimmer ist es, wenn Sie die Hälfte der Dinge, die Sie unterschreiben, nicht verstehen.

Strom

In Frankreich gibt es noch ein staatliches Monopol auf die Stromlieferungen: das liegt alles noch fest in der Hand der *EdF*. Etwa 80% werden zu einem Spottpreis in weitgehend abgeschriebenen AKW produziert, aber dann trotzdem sehr teuer verkauft. Es ist mittlerweile gesetzlich geregelt, das die *EdF* den Markt öffnen muss, man lässt sich aber bei der Umsetzung Zeit ... Brüssel ist weit weg ... Die *EdF* hat ähnlich wie die Telefongesellschaften einen recht komplizierten Tarifdschungel. Größere Verbraucher bekommen 2 Tarife: in den Spitzenzeiten teuer, nachts nach 23 Uhr billig. Die Umstellung der Tarife erfolgt durch einen automatischen Schalter. Lassen Sie sich bezüglich des optimalen Tarifs eingehend beraten, entweder von Ihrem Elektriker oder von den Beratern der *EdF*. **Tipp:** Unter der Voraussetzung, dass Sie regelmäßig Ihre Post lesen, sollten Sie nie eine Einzugsermächtigung an die EdF erteilen. Gerade bei Ferienhäusern

müssen Sie damit rechnen, dass Ihr Verbrauch geschätzt wird und Sie Phantasiebeträge zahlen müssen. Sie rennen dann wochenlang Ihrem Geld hinterher.

Telefon

Die *Telecom* verlangt pauschal für einen Neuanschluss 45 €, falls schon länger als 6 Monate ein Abonnement existierte, kostet die Umänderung nur 30 €. Die Grundgebühr beträgt ohne Gerätemiete 13 €, es ist nicht lohnenswert ein Gerät der *Telecom* zu mieten. Sie bekommen standardmäßig 2 Telefonsteckdosen installiert.

Sie können gegen eine geringe Gebühr die Anrufe auf einen anderen Anschluss umleiten lassen. Anschlüsse in Ferienhäusern können Sie blockieren. Es funktionieren dann nur noch Notruf sowie die eingehenden Gespräche. Sie persönlich können diesen Apparat trotzdem über eine Code-Nummer aktivieren. Informieren Sie sich bei der *France Telecom* über die vielfältigen Möglichkeiten; die Franzosen sind auf dem Gebiet der Telekommunikation äußerst fortschrittlich und bieten gegen vergleichsweise geringe Gebühren einen enormen Komfort. Wer nur gelegentlich sein Urlaubsdomizil nutzt, dem genügt wahrscheinlich ein mobiles Telefon, zumindest, wenn man sich einer eisernen Telefondisziplin unterwirft.

Termiten

Jawohl, die gibt es in Frankreich – entsprechend können die Holzbestandteile eines Hauses zugerrichtet sein. Beim Immobilienkauf sollten Sie sich rechtzeitig informieren, ob diese Plage in der Region auftritt. Es gibt Regionen, in denen ein Termitengutachten beim Wiederverkauf zwingend vorgeschrieben ist. Der Notar ist verpflichtet dies zu prüfen, die Kosten trägt der Verkäufer. Abgesehen von Termitenbefall können auch andere Insekten die Dachbalken derart malträtieren, dass zwar die Außenhaut des Balkens optisch noch einen recht stabilen Eindruck hinterlässt, in Wirklichkeit handelt es sich aber um einen Schweizer Käse gefüllt mit Sägemehl.

Tipp Altbau: Ruhig mal an einer verdeckten Stelle mit dem Schraubendreher stochern, bei irgendwelchen Verdachtsmomenten sofort einen Gutachter einschalten, oder vom Kauf Abstand nehmen.

Neubau: Unbedingt auf solide Imprägnierung der Holzbestandteile mit Pilz- und Insektenschutzmitteln achten.

Türen

Es gibt recht gute MDF-Türen, die vorgestrichen sind und eine gute Schalldämmung aufweisen. Naturholztüren sind etwas teurer und isolieren nicht so gut. Achten Sie bei den Rahmen vor dem Einbau auf Pilz- und Bläueschutz. Die Rahmen schimmeln sonst während der Bauphase (siehe auch Stichworte Fensterbänke und Innentüren)

URSAF

Wenn Sie auf eigene Faust bauen möchten oder Hilfskräfte für Garten, Haus und Hof brauchen, so können Sie jede Person, die über eine *carte de séjour* verfügt für sich arbeiten lassen. Sie sind dann verpflichtet diese Arbeitskraft bei der *URSAF* zu melden. Jedes Quartal müssen Sie ein Bulletin mit den abgeleiteten Stunden und den Zahlungen bei der *URSAF* vorlegen und die Sozialabgaben abführen.

Die Sozialabgaben liegen bei etwa 40% vom Lohn und decken Rente, Unfall- und Krankenversicherung. Sie sind dann so eine Art Kleinunternehmer – und sparen die *TVA* von 19,6% und die Gewinnmarge des *constructeur*. Nachteil: keine Garantie, also genau hinsehen, wen man da verpflichtet, die Leute sollten Ihr Handwerk verstehen.

Wärmepumpen

Das französische Klima erlaubt andere Heizmöglichkeiten. Großgebäude wie Schlösser oder größere *Manoirs* beheizt man wirtschaftlich mit Wärmepumpen, die über eine geringe Strommenge eine Vielfaches an Heizenergie erzeugen.

Wasserhähne

Es wird häufig billige Supermarktware ohne Kompensatoren verbaut. Beim Schließen dieser Hähne treten Wasserschläge auf, die das Rohrsystem nach einigen Jahren zerstören. Lassen Sie deshalb hochwertigere Wasserhähne mit vernünftigen Schließsystemen montieren. Am besten beschaffen Sie dies in old Germany. Ganz im Gegensatz zu ihren deutschen Nachbarn haben französische Installateure kein besonderes Problem damit, von Ihnen angeliefertes Material zu verbauen.

Wasserversorgung

In Frankreich gibt es nicht überall kommunale Wasserversorger. Dies wird zum Teil durch private Organisationen übernommen. Meist wird sehr stark gechlort und der Geschmack hierüber negativ beeinflusst. In gewissen Regionen ist es günstig, dass man das Genusswasser aus Flaschen bezieht.

Bei privaten Brunnen oder bei Versorgung mit unsterilisiertem Bewässerungswasser können Sie neben den üblichen mechanischen Filtern auch eine eigene Desinfektions-Anlage installieren lassen. Diese arbeitet über UV-Strahlen mit nachgeschalteten Filtern. Aus Sicherheitsgründen sollte aber auch hier das zum Genuss bestimmte Wasser abgekocht werden, da ein Defekt an der Anlage nie hundertprozentig ausgeschaltet werden kann.

In allen südfranzösischen Gebieten ist die Wasserqualität schlecht: Der Kalkgehalt ist nahe am Sättigungsgrad, es wird kräftig gechlort, und was da sonst so im Wasser herumgeistert bleibt Verschlusssache. Früher oder später – das gilt auch für Deutschland! – wird man kein Trinkwasser mehr liefern können, das wirtschaftlich zu produzieren ist. Es ist auch unsinnig, alles Wasser in trinkbarer Qualität zu liefern, wenn nur 5% zum Genuss verwendet werden. Eigentlich Unfug, dass man mit sterilem Wasser Fäkalien wegspült oder den Garten bewässert.

Der Autor hat sich intensiv mit diesem Problem befasst und stieß dabei u.a. auf die hervorragenden Arbeiten von Prof. Claude Vincent. Der räumt grundsätzlich damit auf, das Wasser möglichst viele Mineralien enthalten soll. Er definiert Wasser als „Betriebs“- und Reinigungsmedium: Je sauberer und je weniger Mineralien desto besser. Ihm war aufgefallen, dass an der ansonsten vielgepriesenen Côte d’Azur die Wasserqualität schlecht ist und der Kalkgehalt so hoch ist, das hierüber die Sterberate signifikant beeinflusst wird.

Nachdem der Autor jahrelang Volvic geschleppt hat, stieß er bei seinen Recherchen schließlich auf das Verfahren der Wahl: Umkehrosmose. Mit diesen Geräten wird direkt im Küchenbereich das Wasser, welches für den tatsächlichen Genuss bestimmt ist, gereinigt. Hierbei ist es fast gleichgültig, wie die Wasserqualität des Leitungssystems ist. Durch die Osmose-Membran geht bauartbedingt nur Wasser. Partikel, Bakterien, Viren und gelöste Stoffe gehen ins Abwasser. Osmosewasser ist qualitativ besser als die Mineralwasser und wird sogar für Säuglingsnahrung empfohlen.

Diese Osmosegeräte gibt es auch als Kleinkartusche, die sich ohne Probleme auf Reisen mitnehmen lässt und temporär im Ferienhaus benutzt werden kann. Um die dramatischen Probleme mit Kalkablagerungen in Heißwassergeräten, Boilern, Armaturen, Leitungen, Duschkabinen und Waschmaschinen zu bändigen, sollte man den Einbau einer Wasserenthärtungsanlage ins Auge fassen. Über Ionenaustauscher enthärtetes Wasser kann in der Regenerationsphase mit etwas Kochsalz belastet sein. Dies könnte bei regelmäßigem Konsum zu Bluthochdruck führen. Wenn man allerdings Wasserenthärter mit einer Umkehrosmoseanlage im Küchenbereich ergänzt, hat man alle Vorteile vereint: Weiches Wasser im gesamten Haus für den Hausgebrauch, Waschmaschine, Bad etc. kombiniert mit hochgereinigtem Wasser direkt in der Küche aus dem Hahn für den Genuss. Nach kurzer Zeit werden Sie ein Gespür dafür entwickeln, wie sich Wasserqualität auf Ihr Wohlbefinden auswirkt: Wäsche ohne Weichspüler, keine trockene Haut, immer saubere Badewanne, keine Kalkseifenablagerungen, deutlich reduzierter Waschmittelverbrauch, Stromersparnis durch Boiler ohne Kesselstein ... und im Nahrungsmittelbereich haben Sie die absolute Gewähr, Ihre Familie und sich mit dem saubersten Trinkwasser zu versorgen.

Wespen, Hornissen, Mäuse ...

Es gibt eine Vielzahl von ungebetenen Gästen, die Ihnen zumindest in abgelegenen Gebieten das Leben schwer machen.

Wespen: nisten sich überall ein wo es trocken und warm ist und in nicht allzu weiter Entfernung Wasser zu finden ist.

Bevorzugt bauen sie Ihre Nester unter Dachziegeln, in Fensternischen – auch Motorräume von abgestellten PKW werden nicht verachtet. Vorsicht, wenn sie nach längerer Zeit eine Blendlade öffnen: Während der Brutpflege ist mit Wespen nicht zu spaßen – es wird sofort attackiert. Bewaffnen Sie sich mit Baygon oder ähnlich zügig wirksamen Chemokeulen, tragen Sie Schutzkleidung – aber absolut dicht! Wespen finden jede freie Stelle – und ziehen Sie erst dann in den Krieg.

Hornissen: nichts für Amateure – hier muss die Bundesliga ran: Rufen Sie unbedingt die Feuerwehr; bei dieser Gewichtsklasse riskieren Sie schnell einen Krankenhausaufenthalt. Immer wenn Sie den Dachboden inspizieren: Vorsicht! Sind Sie erst einmal oben und merken erst in der hintersten Ecke dass Sie Untermieter im Dachgebälk haben, wird sich der Rückzug problematisch gestalten.

Mäuse: treten spätestens im Herbst massiv den Rückzug an und suchen Schutz in festem Gemäuer. Legen Sie an ungefährlichen Punkten (Haustiere und Kinder dürfen nicht gefährdet werden) Giftkörner aus und sammeln Sie die Kadaver auf – Mülltonne! Vergiftete Mäuse bekommen Katze und Hund nicht gut. **Ratten:** Gift auslegen, Lebendfallen oder Schlagfallen aufstellen. Im Gegensatz zu Mäusen, die einfach eintrocknen, verbreiten Rattenkadaver langfristig üblen Geruch.

Marder: treten meist paarweise auf und machen allerlei Unfug. Verspeisen gerne Kabelhüllen und Bremsleitungen, verschmutzen Dachböden mit Kot und entwickeln meist bei Rückkehr im Morgengrauen noch einen ausgeprägten Appetit auf geräuschvolle sexuelle Aktivitäten. Abhilfe: Lebendfalle oder Marderschreck – ist aber alles sehr problematisch.

Siebenschläfer: putzige Tierchen, nachtaktiv mit enormer Lärmentwicklung. Siebenschläfer schlafen angeblich 7 Monate – aber nicht in Südfrankreich! Lebendfalle und – falls die Biester tatsächlich darauf reinfallen sollten – weit weg schaffen. Diese Tiere stehen unter Schutz und dürfen nicht getötet werden.

Schlangen: Die anfälligen Regionen sind hinlänglich bekannt, informieren Sie sich über die ortsüblichen Arten. Schlangen gehen selten in die Häuser, ühnen sich aber im Holzschuppen sehr wohl. Skorpione lieben Häuser, meist sind Sie ungefährlich, aber schmerzhaft. Wirklich unangenehm (aber selten) sind die von Afrika über Marseille eingeschleppten größeren Exemplare. Hier ist Vorsicht geboten; unter jedem Stein, den Sie im Garten umdrehen, kann eine Überraschung lauern.

Alles ist möglich: bei längerer stehenden Gebäuden kann es sogar passieren, dass ein Specht nachschaut, wie es hinter der Blendlade weitergeht ...

Zwangsentlüftung

Neue Häuser werden ganz allgemein mit einer Zwangsbelüftung ausgerüstet. Ein elektrisch betriebenes Lüftungssystem wird auf dem Dachboden installiert. In allen Räumen, in denen Wasseranschlüsse installiert sind (Küche, Bad und WC), wird eine Absaugleitung angebracht. Die Entlüftung springt automatisch an, sobald ein Sensor eine zu hohe Luftfeuchte anzeigt. Hierdurch vermeidet man sehr effektiv üble Gerüche und Stockflecken, selbst wenn das Haus längere Zeit unbewohnt ist.

Mitgliedschaft bei der DSA. Damit Sie Bescheid wissen!

Per Fax: 07 61 / 5 50 13 oder

per Post an DSA e.V., Zähringer Straße 373, 79108 Freiburg oder

per E-Mail: info@dsa-ev.de

.....
Name

.....
Straße

.....
PLZ, Ort

Antrag auf Mitgliedschaft – Beitrittserklärung zur DSA e.V.

- Ja, ich möchte der *Deutschen Schutzvereinigung Auslandsimmobilien e.V.* beitreten (Jahresbeitrag € 145,-, bei Beitritt im IV. Quartal gilt der Beitrag auch für das folgende Jahr). Die Kündigung der Mitgliedschaft ist schriftlich mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten jeweils zum Jahresende möglich.

.....
Ort, Datum, Unterschrift

Ich bestelle folgende Bücher und Broschüren – bitte ankreuzen:

- Ferienimmobilien in Italien – Erwerb, Besitz, Verkauf und Steuern, € 24,- (für Mitglieder € 19,-)
- Spanienimmobilien erwerben, besitzen und vererben, € 24,- (für Mitglieder € 19,-)
- Frankreichimmobilien – Informationen und Praxiswissen für Käufer, Besitzer und Verkäufer, € 29,50 (für Mitglieder € 24,50)
- Irgendwo im Süden, wo es warm ist. Vorruhestand und Ruhestand im Ausland, € 24,- (für Mitglieder € 19,-)
- Immobilien in der Schweiz, € 34,- (für Mitglieder € 29,50)
- Bauen und Renovieren in Frankreich, € 10,- (für Mitglieder kostenlos)
- Sicherheit und Versicherungen für Auslandsimmobilien € 10,- (für Mitglieder kostenlos)
- Deutsche Besteuerung von Auslandsimmobilien € 10,- (für Mitglieder kostenlos)

Versand zuzüglich pauschal € 2,-. Versand ins Ausland nur gegen Vorkasse.

.....
Ort, Datum, Unterschrift