

Bauen!

Das große Praxis-Handbuch zum Hausbau

PETER BURK

verbraucherzentrale



Inhalt

Zu diesem Buch	8		
1 Kann ich mir Bauen überhaupt leisten?	11	4 Bauen auf eigenem Grundstück	41
1.1 Grundlagen der Baufinanzierung	12	4.1 Der Grundstückskauf	42
1.2 Ein ehrliches Finanzierungsbeispiel	21	4.2 Bauen mit dem Architekten	63
1.3 Förderungen	22	4.3 Bauen mit dem Fertig- oder Massivhausanbieter	68
2 Will ich überhaupt bauen? Die Alternative: Hauskauf	25	4.4 Bauen mit dem Bausatzanbieter	73
2.1 Will ich überhaupt bauen?	26	4.5 Bauen mit dem Baubetreuer	76
2.2 Die Alternative: Hauskauf	28	4.6 Bauen mit der Baugruppe	78
3 Bauen mit dem Bauträger	31	5 Von der Anbietersuche zum Vertrag – Strukturiertes Vorgehen und Zeitbedarf	83
3.1 Was ist ein Bauträger?	32	5.1 Strukturiertes Vorgehen	84
3.2 Das versteckte oder verdeckte Bauherrenmodell	39	5.2 Zeitbedarf	92
		6 Der Architekten- und der Generalunternehmervertrag	97
		6.1 Der Architektenvertrag	98
		6.2 Grundlagen des Bauvertragsrechts	119
		6.3 Der Generalunternehmervertrag	140



7 Die Planung	153	10 Die Ausführungsplanung	257
7.1 Grundstück, Entwurf und zukunftsfähiges Bauen	155	10.1 Aufbau und Inhalt einer Ausführungsplanung	258
7.2 Die Baustoffe und Bauelemente – und ihre ökologischen Aspekte	169	10.2 Prüfen der Ausführungsplanung auf Vollständigkeit	259
7.3 Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und KfW-Effizienzhaus-Klassifizierungen	206	10.3 Freigabe der Ausführungsplanung	263
7.4 Was ist ökologisches, ressourcenschonendes und energieeffizientes Bauen?	211	10.4 Abrechnung der Ausführungsplanung	263
7.5 Baukultur und regionales Bauen	217		
8 Die Baubeschreibung	221	11 Ausschreibung und Handwerkerverträge	265
8.1 Aufbau, Struktur und Inhalte einer Baubeschreibung	222	11.1 Vollständige Ausschreibungsunterlagen	266
8.2 Beispiel einer Baubeschreibung	224	11.2 Rechtlicher Rahmen für die Zusammenarbeit	270
8.3 Überprüfung einer Baubeschreibung	237	11.3 Auswahl von Handwerksunternehmen	273
9 Baurecht und Baugenehmigung	247	11.4 Einholen von Angeboten	274
9.1 Gesetzliche Grundlagen	248	11.5 Auswertung von Angeboten	276
9.2 Der Bau- oder Baugenehmigungsantrag	250	11.6 Bietergespräche	276
		11.7 Auftragerteilung	277
		11.8 Das Generalunternehmerangebot	278



12 Die Bauvorbereitung 279

- 12.1 Flächenplanung der freien Grundstücksfläche 280
- 12.2 Terminplanung 282
- 12.3 Anträge und Anzeigen bei Behörden 284
- 12.4 Anträge bei Versorgungsunternehmen 286
- 12.5 Die Baustellenordnung 288
- 12.6 Arbeitsschutz auf der Baustelle 291
- 12.7 Versicherungsschutz auf der Baustelle 295
- 12.8 Aufgaben des Bauleiters während der Bauphase 298
- 12.9 Ordnerstruktur, Jour fixe, Bautagebuch, Aktennotiz 300
- 12.10 Das sollten Sie auf der Baustelle dabeihaben 303

13 Checklisten für alle Gewerke 305

- 13.1 Herrichten des Grundstücks 307
- 13.2 Wasserhaltung während der Bauphase 308
- 13.3 Die Baustelleneinrichtung 310
- 13.4 Aushubarbeiten 311
- 13.5 Rohbauarbeiten: Gründung 313
- 13.6 Rohbauarbeiten: Kellergeschoss 316
- 13.7 Drainage 319
- 13.8 Rohbauarbeiten: Obergeschosse 320
- 13.9 Zimmererarbeiten 324
- 13.10 Dachdeckerarbeiten: Steildach 327
- 13.11 Dachdeckerarbeiten: Flachdach 329
- 13.12 Klempner- oder Blechnerarbeiten 334
- 13.13 Fensterarbeiten 338
- 13.14 Rollladenarbeiten/Raffstoren 340
- 13.15 Fassade mit Wärmedämmverbundsystem 343
- 13.16 Putzfassade 345
- 13.17 Klinkerfassade 347
- 13.18 Fassade mit Holzverschalung 350
- 13.19 Heizungsinstallation 352
- 13.20 Zentrale Lüftungsanlage 355
- 13.21 Sanitärintallation 358
- 13.22 Elektroinstalltion 361



13.23 Blitzschutzanlage	363	15 Fertigstellung, Abnahme und Schlussrechnungen	403
13.24 Schlosserarbeiten	365	15.1 Fertigstellung und Abnahme	404
13.25 Innenputzarbeiten	366	15.2 Prüfung der Schlussrechnungen	408
13.26 Estricharbeiten	368	15.3 Honorarschlussrechnung des Architekten, Bauleiters oder Fachingenieurs	409
13.27 Trockenbauarbeiten	371		
13.28 Fliesenarbeiten	373		
13.29 Malerarbeiten	377		
13.30 Schreinerarbeiten	379	16 Mängel und Gewährleistungssicherung nach der Abnahme	411
13.31 Parkettarbeiten	383	16.1 Mängel nach Abnahme	412
13.32 Teppich- und Linoleumbelagsarbeiten	384	16.2 Gewährleistungssicherung	413
13.33 Luftdichtigkeit allgemein	386		
14 Mängel, Behinderungsanzeigen, Abschlagsrechnungen, Kostenkontrolle, Nachtragsforderungen	389	Zum Schluss	414
14.1 Mängel während der Bauphase	390		
14.2 Behinderungsanzeigen der Unternehmer	394	17 Anhang	415
14.3 Rechnungsprüfung von Abschlagszahlungen	395	Stichwortverzeichnis	416
14.4 Kostenkontrolle und Kostensteuerung	397	Adressen	420
14.5 Nachtragsforderungen der Unternehmer	401	Impressum	424

7 Die Planung

Die Planung kann sehr frei sein, wenn Sie mit einem Architekten bauen, oder auch sehr eingeschränkt, wenn Sie ein Haus von einem Bauträger erwerben. Freiheiten können Sie nutzen: Eine gute Planung muss Baurecht, Grundrisse, Baustoffe, Ökologie, Konstruktion, Energie- tik und nicht zuletzt auch Standort und Baukultur immer gleichzeitig bedenken.

Wird zu einseitig vorgegangen – ob über bemühte Landhaus-Romantik oder angestrengtes Bauhaus-Plagiat –, baut man ganz schnell eher Fassadeninszenierungen und künstliche Lebensbühnen als ein wirklich durchdachtes Haus.

Wenn Sie nicht individuell mit einem Architekten bauen, werden Sie feststellen, dass viele Häuser heute als Typenhäuser verkauft werden, das heißt, die Planung ist weitgehend vorgegeben. Meist gibt es dann noch bestimmte Varianten, aber wer diesen Planungskorridor verlässt, muss meist auch mit höheren Kosten rechnen. Leider sind bis heute die meisten Typenhäuser abgestimmt auf eine einzige Lebensphase und das klassische Familienbild: Die Familie besteht dabei aus zwei Erwachsenen und zwei Kindern, und schon das dritte Kind ist in vielen Grundrisse nicht ohne Weiteres unterzubringen. Dass aus Kindern auch Teenager werden, die sich ganz gerne mal abnabeln, sehen Grundrisse nicht vor. Dass Kinder irgendwann ausziehen und man das Haus dann vielleicht ganz anders nutzen will, sehen Grundrisse erst recht nicht vor. Eine vollständige Lebenszyklusbetrachtung einer Immobilie findet bis heute bei praktisch keinem Grundriss statt. Die Häuser sind auf eine Mononutzung ausgelegt. Und diese Mononutzungsphase dauert bei vielen Familien nur etwa 14 bis 18 Jahre.

Häufig wird eine Immobilie gesucht, wenn die Kinder kurz vor dem Kindergarten oder der Einschulung stehen, um ihnen einen späteren Kindergartenwechsel, vor allem aber Schulwechsel aufgrund Umzuges zu ersparen. Sie sind dann etwa 3 bis 6 Jahre alt. Mit etwa 18 bis 20 Jahren verlassen viele Kinder das Haus aber schon wieder in Richtung Ausbildungsplatz, Studium usw. Häufig gibt es dann noch eine Übergangsphase, in der sie zwar ihr Kinderzimmer bei Heimatbesuchen nutzen, aber mit 22 bis 25 Jahren räumen viele Kinder endgültig ihr Nest. Die Eltern bleiben in den Häusern dann meist noch sehr lange wohnen, wenn nicht zuvor ein Arbeitsplatz- und Ortswechsel oder eine Scheidung neue Orientierung erzwang. Die Phase, in der die Eltern in einem Haus allein wohnen, ist sehr oft deutlich länger als die Phase, in der sie mit den Kindern zusammen im Haus wohnen. Das heißt, wir planen Häuser für eine Familiennutzungsphase von etwa 14 bis 18 Jahren bei einer Lebensdauer der Häuser von 80 bis 100 Jahren. Das ist nur dann sinnvoll, wenn das Haus nach der Familiennutzungsphase wieder weitergegeben werden kann an die nächste Familie.

Das kann funktionieren, wenn man sich emotional einfach vom Gebäude trennen kann und wenn dessen Lage so gut ist, dass ein Verkauf wertehaltend möglich ist. Das ist aber nicht automatisch der Fall. Daher sollte man sich schon sehr genau überlegen, was man eigentlich plant. Eine klassische Familienimmobilie sieht in der Werbung schön aus, ist im Alltag und über den Lebenszyklus betrachtet aber selten die ideale Lösung.

Auch die technische Ausstattung ist neben der Grundrissgestaltung ein wichtiges Element, das von Anfang an bei der Grundrissentwicklung mitberücksichtigt werden sollte. Die Zeiten, in denen man zunächst einen Grundriss entwickelte und sich später um die Leitungsführung von Heizung und Wasser kümmerte, sind lange vorbei. Hinzu kommen heute auch Anforderungen an die Gebäudehülle und die Lüftung. Moderne Technik, wie zum Beispiel Passivhaustechnik, bei der die Lüftungsanlage gleichzeitig die Heizungsfunktionen übernimmt, bedingt zudem eine intelligente und kurze Lüftungsrohrführung von Zu- und Abluft mit großen Rohrquerschnitten. Ein Entwurf muss daher von Anfang an auf verschiedenen Ebenen gedacht werden, was nach wie vor aber viel seltener passiert, als man vermuten würde.

Darüber hinaus müssen die Baustoffe mit bedacht werden, die zum Einsatz kommen. Ein Gebäude aus Holz bedingt von Anfang an natürlich ein ganz anderes Herangehen an die Planung als ein Massivbau. Aber auch die Frage, welcher Stein für Außenwände eingesetzt und wie gedämmt werden soll, muss in der Planung früh berücksichtigt werden.

Und schließlich geht es bei dem Thema Planung auch um Baukultur. Diese spielt heute – gerade in Deutschland – praktisch überhaupt keine Rolle mehr. Die meisten Neubaugebiete nehmen auf ihre Umgebung entsprechend keine Rücksicht. Schon die Bebauungspläne geben fast immer nur einen einfachen baurechtlichen Rahmen vor, der mit regionaler Baukultur nicht das Geringste zu tun hat. Die Bebauungspläne und in der Folge die Neubaugebiete sind beliebig austausch-

bar und sehen aus wie eine schachbrettartige Ansammlung gebauter Beispiele aus Hausbaukatalogen. Der Drang zur Individualisierung und Abgrenzung des eigenen Geschmacks gegenüber dem des Nachbarn kommt hinzu und mündet am Ende in völlige Wahllosigkeit und Beliebigkeit. Ein ruhiges, einheitliches und mit einer Landschaft verwobenes Siedlungsbild kennen wir fast gar nicht mehr.

Eine gute Hausplanung auf Basis eines schlechten Bebauungsplans ist daher immer nur ein Tropfen auf den heißen Stein und rettet kein Neubaugebiet mehr. Aber es ist trotz allem zumindest mehr als nichts.

7.1 Grundstück, Entwurf und zukunfts-fähiges Bauen

Die Suche nach dem Baugrundstück

Attraktives Bauland ist knapp. In Innenstadtlagen oder am Stadtrand von Ballungsräumen sind nur selten freie Grundstücke zu finden, die sich auch bezahlen lassen. Häufig muss man für das Bauen relativ weit in ländliche Gebiete ausweichen. Bei der Grundstückssuche können Sie sich von Ihren zukünftigen Baupartnern helfen lassen. Das kann ein Architekt, Generalunternehmer oder Fertighausanbieter sein. Findet allerdings Ihr Architekt ein Grundstück, auf dem Sie bauen möchten, so ist es ihm untersagt, dass er Sie – zum Beispiel über den Grundstückskaufvertrag – verpflichtet, nur mit ihm auf diesem Grundstück zu bauen (Kopplungsverbot). Tut er es dennoch, ist der Grundstückskaufvertrag zwar wirksam, die Verpflichtungsklausel im Zweifel aber nicht.

Weitere Anlaufstellen für die Grundstücksuche sind Internetportale, der Immobilienteil von Tageszeitungen, Kommunen, Makler sowie auch selbst geschaltete Inserate in der Lokalzeitung oder auch in örtlichen Vereins- oder Kirchenblättchen.

Achten Sie bei der Grundstückssuche unbedingt auf die Bebauungsmöglichkeiten! Die Vorgaben, wie auf einem Grundstück gebaut werden darf, finden Sie im Bebauungsplan. Er wird in Form einer Satzung von der zuständigen Gemeinde erlassen und regelt im Detail,



wie Sie ein Grundstück bebauen dürfen – von der zulässigen Geschossanzahl bis zur vorgeschriebenen Dachneigung. Wird beim Grundstückskauf nicht darauf geachtet, können Sie Ihre baulichen Vorstellungen möglicherweise nicht realisieren. Besorgen Sie sich daher vor einer Kaufentscheidung beim zuständigen Bauamt einen aktuellen Bebauungsplanauszug. Wie Sie diesen lesen, erfahren Sie auf Seite 156 ff. Bei der zuständigen Gemeinde sollten Sie außerdem folgende Unterlagen einsehen:

- Der **Flächennutzungsplan** zeigt Ihnen grob, wo Flächen für Gewerbe, Wohnungsbau, Verkehrswege und Freizeit geplant sind.

- Im **Verkehrsplan** können Sie sehen, was noch an Straßen geplant ist.
- Die **Bodenwertkarten** der Gemeinden geben Aufschluss über das Preisniveau von Grundstücken. Sie werden herausgegeben vom örtlichen Gutachterausschuss, angesiedelt beim örtlichen Landratsamt oder der örtlichen kreisfreien Stadt.

Wichtig ist außerdem, dass das Grundstück frei von **Altlasten** ist. Stand beispielsweise vorher eine Tankstelle oder Autowerkstatt auf dem Grundstück, ist Vorsicht geboten. Das gilt auch für ehemaliges Militär- oder Industriegelände, das nun als Wohngebiet genutzt werden soll (Konversion). Auch Grundstücke, auf denen Gärtnereien standen, können in Teilbereichen erhebliche Bodenbelastungen durch die verwendeten Pflanzenschutzmittel aufweisen. Fragen Sie vor dem Kauf, ob Bodenuntersuchungen gemacht wurden. Ist dies der Fall, lassen Sie sich die Ergebnisse vor dem Kauf aushändigen. Und schließlich sollten Sie vor dem Grundstückskauf prüfen, ob **Baulisten** im Baulistenverzeichnis eingetragen sind. Dabei handelt es sich um Eintragungen, die die Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks einschränken können.

Beispiel

Der Verkäufer eines Grundstücks hat dem Grundstücksnachbarn gegen einen finanziellen Ausgleich erlaubt, sehr dicht an die Grundstücksgrenze heran zu bauen. Dazu hat er im Baulistenverzeichnis eintragen lassen, dass ein Teil der nötigen Abstandsfäche zwischen den zukünftigen Gebäuden auf dem zum Verkauf stehenden Grundstück liegt. Das heißt konkret: Der Käufer kann nicht mehr – so wie es im Bebauungsplan eigentlich vorgesehen ist – bis an die maximal zulässige Bebauungsgrenze bauen, sondern muss unter Umständen deutlich davor bleiben. Sehen Sie daher vor einem Grundstückskauf auch das Baulistenverzeichnis im Baurechtsamt des Landkreises oder der kreisfreien Stadt ein. Sie können dies auch gemeinsam mit dem Vorbesitzer tun.

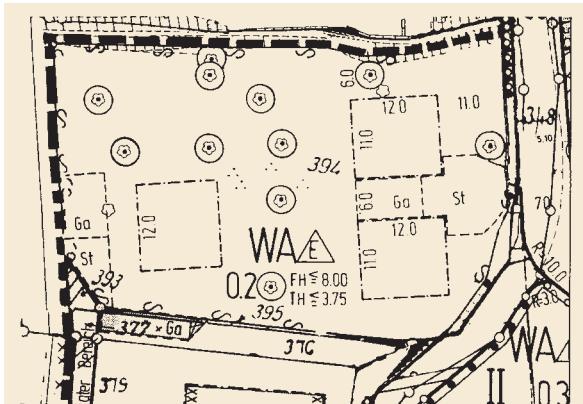
Was ist möglich? Die zulässige Bebauung des Grundstücks

Den Rahmen für jede Entwurfsplanung bildet die zulässige **Bebauung** des Grundstücks, die üblicherweise im Bebauungsplan geregelt ist. Der Bebauungsplan ist ein Planausschnitt eines bestimmten Gebiets einer Stadt oder Gemeinde, für das per Satzungserlass durch den Stadt- oder Gemeinderat eine bestimmte Bebauungsvorschrift gilt. Diese kann sehr strenge Vorgaben mit nur wenig Gestaltungsfreiraum enthalten, sie kann aber auch Planungsfreiheit lassen. Plansymbole im Bebauungsplan veranschaulichen das detailliert, zum Beispiel die zulässige Dachform und Dachneigung oder die zulässige Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück. Ein moderner Bebauungsplan besteht aus einem zeichnerischen und einem schriftlichen Teil. Im Planteil werden die Bebauungsvorgaben über Symbole festgehalten, im Textteil werden die Vorgaben auch schriftlich dargelegt. Die Vorgaben aus dem Bebauungsplan müssen Sie bei Ihrem Bauvorhaben einhalten. Andernfalls laufen Sie Gefahr, dass das zuständige Baurechtsamt Ihren Bauantrag nicht genehmigt und Korrekturen Ihrer Planung verlangt.

Nicht immer ist ein Bebauungsplan vorhanden. So kann es Lagen innerhalb bebauter Ortsteile geben, für die kein Bebauungsplan existiert. In diesen Fällen wird **§ 34 des Baugesetzbuchs (BauGB)** angewandt. Er lautet, Zitat:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“

In jüngerer Zeit gibt es Gemeinden, die damit experimentieren, ganze Baugebiete ohne Bebauungsplan auszuweisen. Hier werden nur noch bestimmte Rahmenvorgaben gemacht, innerhalb derer dann relativ frei gebaut werden kann. Das sind aber Sonderfälle. In aller Regel werden Baugebiete mit einem



Beispiel Bebauungsplan

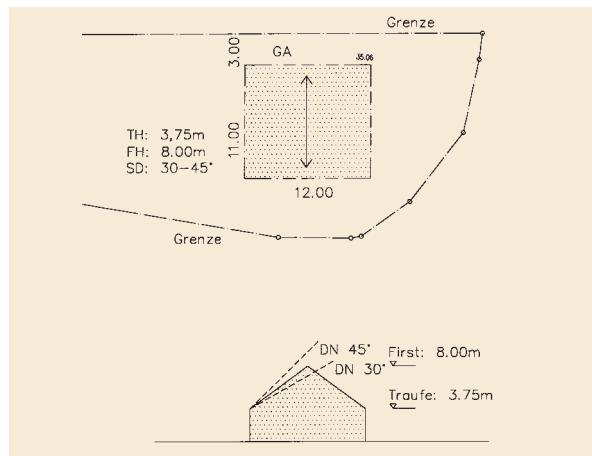
Bebauungsplan ausgewiesen, der dann Grundlage für die Entwurfsplanung ist. Nimmt man alle diese Vorschriften zusammen, ergibt sich die Bebauungsmöglichkeit des Grundstücks.

Zusätzlich sollten alle Punkte untersucht werden, die mit der Lage des Grundstücks zusammenhängen und einen Einfluss auf den Gebäudeentwurf haben: Die Himmelsrichtung sowie sonnige und verschattete Grundstücksteile können die Lage von Balkonen oder Terrassen beeinflussen, die Zufahrtsmöglichkeiten können die Lage des Eingangs und von Garagen bestimmen, die Umgebungsbebauung kann für die Position des Baukörpers ebenso eine Rolle spielen wie geschützter Baumbestand, der nicht gefällt werden darf. Aussichten können Einfluss auf die Position und Größe von Fenstern im Gebäude nehmen. Diese Punkte können in den Lageplan des Grundstücks eingezeichnet werden, wie das in der Skizze „Einflüsse auf die Bebauung des Grundstücks“ auf Seite 158 dargestellt ist.

Ein ganz wesentlicher Aspekt bei der Lage eines Gebäudes auf einem Grundstück sind auch die sogenannten **Abstandsflächen**. Üblicherweise ist bei frei stehenden Gebäuden von der Grundstücksgrenze eine Mindestabstandsfläche einzuhalten, die sich nach der Wandhöhe des Gebäudes richtet. Die Wandhöhe definiert sich als die Höhe vom Schnittpunkt einer

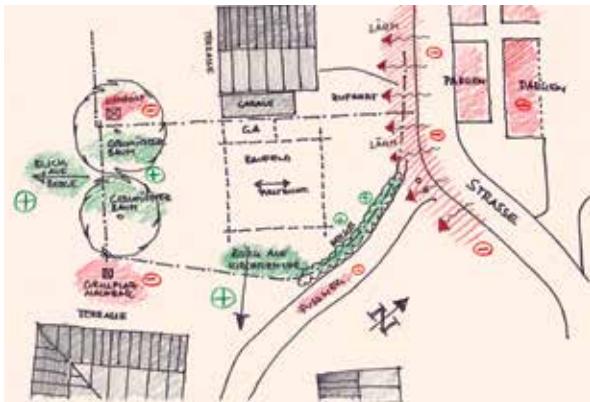
Reines Wohngebiet:	WR
Allgemeines Wohngebiet:	WA
Geschossflächenzahl:	0,8 oder GFZ 0,8
Grundflächenzahl:	0,4 oder GRZ 0,4
Offene Bauweise:	o
Geschlossene Bauweise:	g
Nur Einzelhäuser zulässig:	E
Nur Doppelhäuser zulässig:	D
Nur Hausgruppen zulässig:	H
Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig:	ED
Baulinie:	— · — · —
Baugrenze:	— · — — —
Traufhöhe:	TH
Firsthöhe:	FH
Zahl der Vollgeschosse:	I - II

Symbole im Bebauungsplan



Bebaubarkeit des Grundstücks

Außenwand mit der Geländeoberfläche am unteren Ende und dem Schnittpunkt mit dem Dach am oberen Ende. Die Abstandstiefe zur Grundstücksgrenze muss 0,4 dieses Maßes betragen. Beispiel: Die Wand hat



Einflüsse auf die Bebauung des Grundstücks

eine Höhe von 5 Metern, dann muss die Abstandstiefe bis zur Grundstücksgrenze 2 Meter betragen. Nur: So geringe Abstandsflächen lassen viele Landesbauordnungen gar nicht zu. Die meisten fordern eine Mindestabstandstiefe zum Nachbargrundstück von 3 Metern. Garagen hingegen dürfen üblicherweise auf die Grenze gesetzt werden, wenn sie bestimmte Höhen (meist drei Meter) und bestimmte Wandflächen (zum Beispiel 25 Quadratmeter) nicht überschreiten. Abstandsflächen müssen immer auf dem eigenen Grundstück liegen, gegebenenfalls bis zur Straßenmitte einer öffentlichen Straße, dürfen sich aber mit Abstandsflächen umliegender Bebauungen nicht überschneiden.

Außerdem kann die Abstandsfläche beeinflusst werden durch sogenannte Baulasten (→ Seite 156).

Neben den Abstandsflächen können aber auch **Bau-
linien** oder **Baugrenzen** vorgegeben sein, wie Sie be-
reits in Kapitel 4.1 erfahren haben. Hierzu sei auf das
Glossar auf Seite 51 verwiesen.

Grundlegend für die Bebauung eines Grundstücks nach einem Bebauungsplan sind Vorgaben zur **Grundflächenzahl (GRZ)**, zur **Geschossflächenzahl (GFZ)**, zur Anzahl der **Vollgeschosse** und zur vorgegebenen **Dachform** und **Dachneigung**. Auch alles dazu hatten Sie bereits in Kapitel 4.1 erfahren. Zur Wiederholung sei auch dazu auf das Glossar auf Seite 51 verwiesen.

Auch die sogenannten **Gebäudeklassen** spielen bei der Planung eine Rolle. Die Landesbauordnungen der Länder regeln diese für jedes Bundesland. Die Regelungen sind aber sehr ähnlich. Man unterscheidet fünf Gebäudeklassen, die sich meist wie folgt definieren:

Gebäudeklasse 1:

Freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu sieben Metern und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 Quadratmetern und freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude;

Gebäudeklasse 2:

Gebäude mit einer Höhe bis zu sieben Metern und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 Quadratmetern;

Gebäudeklasse 3:

Sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu sieben Metern:

Gebäudeklasse 4:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 Metern und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 Quadratmetern:

Gebäudeklasse 5:

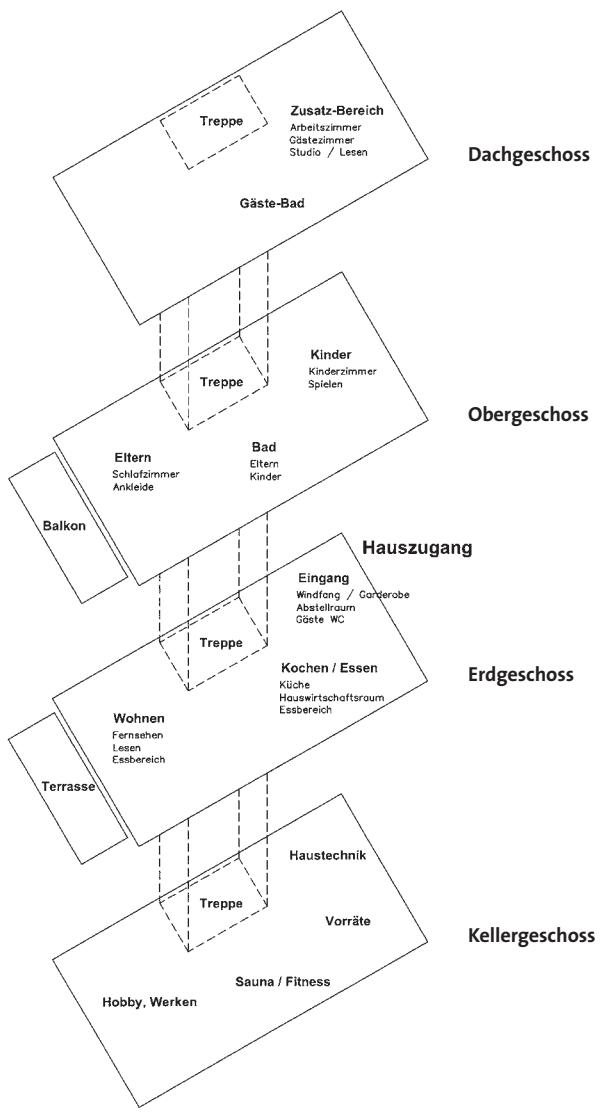
Sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

Höhe im Sinn der Gebäudeklassen ist üblicherweise das Maß von der Geländeoberfläche im Mittel bis zur Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist. Grundflächen von Nutzungseinheiten sind üblicherweise die Brutto-Grundflächen (also Flächen inklusive Wandgrundflächen), wobei Flächen in reinen Keller-geschossen üblicherweise außer Betracht bleiben. In den meisten Fällen werden Sie es mit der Gebäudeklasse 1 oder 2 zu tun haben.

Und auch Regelungen zu **Stellplätzen** werden Sie im Rahmen Ihrer Hausplanung beachten müssen. Dies ist ebenfalls in den Landesbauordnungen der Länder geregelt. Üblicherweise ist pro Wohneinheit – also pro abgeschlossener Wohnung in einem Haus – der Nachweis eines Stellplatzes auf dem eigenen Grundstück gefordert.

Die Ermittlung des Raumbedarfs

Wenn Sie das nicht schon bei der Auswahl des Grundstücks getan haben, ist der nächste Schritt bei der Entwurfsplanung die Ermittlung des Raumbedarfs: Wie viele Räume werden benötigt, wie groß sollen sie sein, und wo sollen sie im Gebäude liegen? Gehen Sie dabei von Ihrer gegenwärtigen Wohnsituation aus, aus der heraus Sie sich ja verändern wollen. So können Sie zum Beispiel sehr gut beurteilen, ob Ihnen Ihr gegenwärtiges Wohnzimmer zu groß oder zu klein ist, ob Balkon oder Terrasse ausreichen oder größer sein sollen und ob die Belichtung günstig oder eher ungünstig ist. Wichtig für die Ermittlung des Raumbedarfs ist auch, dass Sie die Höhe der Räume, die Sie gegenwärtig bewohnen, ausmessen und überlegen, ob sie zu hoch oder zu niedrig sind. Schon 8 bis 10 Zentimeter sind bei der Raumhöhe ein großer Unterschied.



Die Grundriss- und Schnittentwicklung

Bei der Grundriss- und Schnittentwicklung spielen – neben den Ergebnissen aus der Entwicklung der Funktionszuordnung (→ oben) – die bereits genannten Umgebungs faktoren eine wichtige Rolle. Der wichtigste ist die **Ausrichtung des Baukörpers** auf dem Grundstück. Hier fließen vor allem Überlegungen zur

17 Anhang

Im Anhang finden Sie ein umfangreiches Stichwortverzeichnis, hilfreiche Adressen und Verweise auf weitere Publikationen.

Um den Anhang kümmern wir uns erst im nächsten Korrekturlauf.

Stichwortverzeichnis

A

Abnahme 404
 Abrechnung 408 ff.
 Abschlagsrechnung 71, 101, 120, 136, 389 ff.
 Abschlagszahlung 119, 127, 135 f., 377, 391, 398 ff.
 Abstandsfläche 50, 52, 156 ff.
 Abwasserleitung 314, 318
 Aktennotiz 300 ff.
 Allgemeine Technische Vertragsbedingungen (ATV) 138, 161, 390, 392
 Altlasten 61, 156, 307 f.
 Angebote 274 ff.
 Anhydritestrich 369
 Ansichtsplan 255, 259, 355, 262
 Antennenanschluss 241
 Anträge bei Behörden 284 ff.
 Anzeigen bei Behörden 284 ff.
 Arbeitsschutz 291 ff.
 Architekt 63 ff., 85, 90, 94 f., 98 ff.
 Armaturen 233, 358 ff.
 Attika 329 ff.
 Auftragerteilung 277
 Ausführungsplanung 257 ff.
 Aushubarbeiten 311 ff.
 Ausschreibung 265 ff.
 Außenanlage 20, 236, 245
 Außenwand 174, 313, 320, 343, 316
 – Dämmung 177

B

Bankbürgschaft 120, 395, 413
 Barrierefreiheit 160 f.
 – DIN-Normen 161
 Bauabzugsteuer 267, 273
 Bauantrag 94, 248 ff.
 – Antrag auf Vorbescheid 251
 – Bestandteile des 252
 – Genehmigungsfreistellung 251
 – vereinfachtes Genehmigungsverfahren 251 f.
 Baubeginnanzeige 284, 311
 Bauberatung 420
 Bauberufsgenossenschaft (Bau-BG) 74, 296
 Baubetreuer 76 ff.
 Baubeschreibung 134 f., 221 ff., 232
 – Beispiel 224 ff.
 – Checkliste 238 ff.
 Bau fertigstellungsversicherung 36
 Baufinanzierung 12 ff.
 Baufreigabe 310
 Baugenehmigung 94, 142, 247 ff.
 Baugesetzbuch 49, 248 ff.

Baugrundstück 155
 Baugruppe 78 ff.
 Bauherren-Haftpflichtversicherung 296
 Baulast 42, 48, 52
 Bauleistungsversicherung 296 f.
 Bauleiter 298 ff.
 Baustelle
 – Absicherung 289
 – Baustelleneinrichtung 238, 303
 – Begehung 287 f., 289 f.
 – Versicherungsschutz 295 ff.
 Bastraße 292
 Baustrom 151, 225, 280, 286 f.
 Bautagebuch 298, 300 ff.
 Bauträger 31 ff.
 Bauüberwachung 65, 100, 103
 Bauunterlagen 300
 Bauwagen 280, 310
 Bauwasser 143, 151, 286 f.
 Bauzaun 289, 310 f.
 Bauzeitenplan 92, 115, 269, 282 f.
 Bebauungsplan 49 ff., 156 f., 225 f., 248 ff.
 Bedarfsermittlung 160
 Behindungsanzeige 394
 Behörden 284 f.
 Belüftung 179 f.
 Betondachstein 184
 Betondecke 187, 324, 331
 Betonwerksteinplatten 376
 Bewehrung 67, 313 ff.
 Beweislast, Umkehr der 406
 BGB-Vertrag 270, 390 ff., 404 ff., 412 f.
 Bibernschwanz 184
 Bimsstein 173
 Bitumendach 186
 Blechnerarbeiten 230, 240, 334 ff.
 Blitzschutz 204, 231 f., 364
 Blower-Door-Test 386
 Bodenarten 311
 Bodenbelag 190 ff., 383 ff.
 Bodengutachter 67
 Bodenplatte 151, 227, 238, 313 ff.
 Bodenversiegelung 211
 Brennstoffzelle 215
 BUS-System 203
 Bus-Technik 362

C

Chemie-WC 151

D

Dach
 – Dachdeckungen 183 ff., 327 ff.
 – Dachterrasse 332
 – Dämmung 371
 Dachstuhl 324 ff.

- Dämmung 174 ff., 186, 229, 327 f., 332 f., 343 f., 347 f., 370 ff.
 Dampfbremse 371, 386 f.
 Decken 186 ff.
 Darlehenssumme 14 f.
 Dickbettverfahren 376
 DIN-Normen 138, 390 ff.
 Drainage 172, 228, 319 f.
 Dünnbettverfahren 374
- E**
- Eigenkapitalermittlung 14
 Eigenleistung 146
 Einbehalt 409
 Einheitspreis 269 ff., 401
 Einheitspreisvertrag 271, 401, 408
 Einzug 96
 Elektroinstallation 201 ff., 231, 241, 361 ff.
 Elementarschadenversicherung 297
 Energiebedarfssausweis 206 f., 226
 Energiebedarfsberechnung 207
 Energieeinsparverordnung (EnEV) 206
 Entwurfsplanung 65, 156 ff.
 Erdarbeiten 151, 238, 396
 Erschließung 62, 287
 Estrich 186 ff., 234, 243, 368 ff.
 Eventualposition 269
- F**
- Fachingenieure 259, 273, 301
 Fällen von Bäumen 284
 Fenster 179 ff., 338 ff.
 – Fensterbänke 230, 241, 348
 – Fensterstürze 348
 – Einbruchschutz 181
 – Laibung 339
 – Montage 338 ff.
 – Öffnungsarten 180
 – Rahmen 181 f.
 – Verglasung 182
 Fernwärme 200, 287
 Fertighaus 68 ff.
 Fertighausanbieter 68 ff., 86, 90
 Fertigparkett 235, 244, 383 f.
 Fertigstellungsbürgschaft 32, 35 f.
 Feuerlöscher 292
 Feuerrohbauversicherung 296 f.
 First 51, 183, 322, 328 f.
 Flächennutzungsplan 155
 Flächenplanung 280
 Fliesenarbeiten 373 ff.
 Förderprogramme 23, 210
 Freistellungsbescheinigung 273
 Frischbeton 314
 Fundament 169 f., 312 ff., 316
 Fundamenteerde 313
 Funktionsbereiche 160
- Fußbodenheizung 187, 353 f.
 Fußpfette 322
- G**
- Gasheizung 198 f.
 Gaube 322, 334
 Gebäudeeinmessung 285
 Gebäudeenergiegesetz (GEG) 206
 Gefahrenübergang 405
 Gefahrstoffe 290
 Gefahrstoff-Informationssystem CODE (GISCODE) 290
 Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) 290
 Geländer 192, 294
 Genehmigungsplanung 65 f., 250
 Generalunternehmer 71 ff., 82, 90 f., 119, 141, 264, 408 f.
 Geothermie 216
 Gesamtpreis 37 f., 269
 Geschossflächenzahl (GFZ) 50 f., 158
 Geschossdecke 186 f., 321
 Gewährleistungsfrist 107, 138, 404, 413
 Gewährleistungssicherung 413
 Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung 297
 Gerüst 294, 378
 Giebelwand 322
 Gipsputz 228, 234, 366
 Grundflächenzahl (GRZ) 50 f., 158
 Grundleistung 101, 298
 Grundrissplan 259
 Grundstück 41 ff., 128 ff., 155 ff., 249, 286 f., 307 f.
 Grundstücksgrenze 49 ff., 156 ff.
 Grundwasser 170, 172, 285, 309, 314
 Gussasphaltestrich 189, 369 f.
- H**
- Handwerker 125, 161, 265 ff.
 – Auswahl 273
 – Versicherung 296
 Hausanschluss 151, 202 ff., 287
 Haussprechanlage 20, 205
 Heizkörper 198 ff., 353 f.
 Heizung 197 ff.
 Heizungsanlage 197 ff., 206, 352 ff.
 Holz 175 ff., 193, 197, 199, 325, 379 ff.
 Holzanstriche 382
 Holzdecke 187 f., 330, 382
 Holzfenster 181 f.
 Holzdielen 190
 Holzfassadenverkleidung 350 ff.
 Holzpelletheizung 199
 Holz-Stahl-Treppe 193
 Holztreppe 193, 381
 Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) 63 ff.,
 77
 Honorarschlussrechnung 409
 Honorarzonen 66, 106
 Horizontalsperre 316

I

Innenwand 193, 365
Installationszone 202
Internetanschluss 205

J

Jahres-Primärenergiebedarf 206
Jour fixe 300 f.

K

Kabelanschluss 205
Kachelofen 200, 357
Kalkputz 195
Kalksandstein 173, 343
Kaltdach 329
Kanalanschluss 287
Kehlbalkenlage 322
Kehlblech 334 f.
Keller 69, 152, 171 ff., 316 ff.
Kellerdecke 317
Kellerfensterschacht 317
Kelleraußenwand 172 f., 316 ff.
Klempnerarbeiten 230, 334 ff.
Klingelanlage 205
Klinkerfassade 347 ff.
Kniestock 322
Kork 190
Kostenermittlung 90 ff.
Kostenkontrolle 300, 397 ff.
Kostensteuerung 397 ff.
Kunststoff 181, 197
Kunststoffrahmen 181

L

Laminat 190
Lehm 177
Lehmputz 195
Leistungsphasen 64 ff., 105 ff., 111 ff. 409 f.
Leistungsverzeichnis 268 f.
Liapor-Baustein 176
Liegenschaftskataster 49
Linoleum 190, 385
Luftdichtigkeit 386 f.
Lüftungsanlage 197 f., 212, 232, 242, 355 ff.
Luftwechselrate 387

M

Magnesiaestrich 189
Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) 36 ff., 263, 395 ff., 408
Malerarbeiten 377 f.
Mangel 103, 119 ff., 376 ff., 390 ff., 404 ff., 412 f.
– Mangelfolgeschaden 391
Mängelrüge 391 f., 412
Mantelleitung 203
Maschinensicherheit 293
Maschinenstandpunkte 292

Mauerwerk 174, 194, 322 ff., 347 ff.
Mengenansatz 269
Mittelpfette 322

N

Nachbesserung 390 f., 412
Nacherfüllung 121, 390
Nachtragsforderung 402
Nebenkosten 101, 113 ff.
Nebenleistung 106

O

Oberbelag 187
Oberputz 345 f.
Ölheizung 199
Ortgang 322, 324
– Ortgangblech 335

P

Parkett 190, 235, 244, 370, 383 f.
Passivhaus 197, 212 f.
Pauschalpreisvertrag 271
Photovoltaikanlage 210
Planunterlagen 109, 258 f.
Plattenfundament 170
Porenbetonstein 173
Positionsplan 67
Potenzialausgleich 204
Preisminderung 391
Preisspiegel 275 f.
Preisverhandlung 276
Projektzeitenplan 92, 282
Punktfundament 170
Putzfassade 345
– Putzschäden 346
– Witterungseinflüsse 346
PVC 190, 385

R

Ratenzahlung 71 f., 143, 147 f., 264, 396
Rauchmelder 205
Raumbedarf 159
Rechnungsprüfung 299, 395, 408
Regenrinne 334, 336
Reihenhaus 163 ff.
Reihenhausgrundriss 165 ff.
Richtfest 95
Ringanker 316, 321
Risikolebensversicherung 12, 17
Rohbauabnahme 285 f.
Rohbauarbeiten
– Gründung 313 ff.
– Kellergeschoss 316 ff.
– Obergeschosse 320 ff.
Rollladen 181, 321, 340 ff.
Ruhezeiten 291

S

- Sanitäreinrichtungen 293
- Sanitärintallation 358 ff.
- Schadenersatz 391
- Schallschutz 67, 174 f., 183, 187 f., 193 ff., 226, 373
- Schiebetür 180, 195
- Schieferdach 184
- Schlosserarbeiten 365
- Schlussabnahme 286, 299
- Schlussrechnung 132 f., 408 f.
- Schnittentwicklung 159, 163
- Schnittplan 259
- Schnurgerüst 313
- Schorenstein 334, 322 f., 327, 334
- Schreinerarbeiten 379 ff.
- Schutzausrüstung 292
- Schutzdach 290
- Selbstbauanbieter 73 ff.
- Selbstvornahme 121, 392
- Sicherheit auf Baustellen 289
- Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SIGEKO) 288
- Sicherheitseinbehalt 396, 402, 409
- Sicherheitseinrichtungen 292
- Sickerwasser 317, 319
- Solarkollektoren 214
- Sparren 183, 322, 325, 371
- Stahl 171, 193
- Statiker 67
- Steckdosen 201 ff., 361
- Stegleitung 203
- Streifenfundament 170
- Stromkreise 202 ff.

T

- Technische Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) 290
- Teillos 268
- Telefonliste 274
- Teppich 190, 384 f.
- Tilgung 12 ff., 21 f.
- Toiletten 293
- Toleranzmaße 393
- Tondachziegel 184, 327
- Traufe 322
- Treppen 191 ff.
 - Holztreppen 193
 - Treppensicherheit 191
- Trockenbauarbeiten 371 ff.
 - Dachflächen 371
 - Zwischenwände 373
- Trockenbauwand 193 f.
- Trockenestrich 189, 369
- Tür 195

U

- Überspannungsschutz 204, 364
- Umbauzuschlag 106, 410

- Umkehrdach 329
- Umweltschutz 289
- Unfallversicherung 296
- Unterputz 345
- Urkalkulation 402

V

- Verblendschale 347 f.
- Verbundestrich 369
- Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) 72
- Verkehrsplan 156
- Vermessungsingenieur 67
- Vertragsabschluss 38, 69, 74, 88, 103, 106, 410
- Vertragsstrafe 394, 405, 407
- Verwahrung 334
- Vordach 231, 365

W

- Wand
 - Außenwand 174
 - Innenwand 193
- Wandanschlussblech 334
- Wandputz 345
- Warmdach 329
- Wärmedämmung 194 f.
 - Fassade mit Wärmedämmverbundsystem 175, 343 f.
 - Flachdach 185, 329 ff.
 - Putzfassade 174, 345 ff.
 - Trockenbauarbeiten 357 ff.
 - Wärmedämmwert 338, 382
- Wärmepumpe 197, 200, 209
- Warmwasserversorgung 215
- Waschräume 293
- Wasserhaltung 308 f.
- Werkvertrag 72, 119, 127
- Wohngebäudeversicherung 296

Z

- Zahlermontage 287
- Zahlungsansprüche, zusätzliche 402
- Zeitbedarf 92 ff.
- Zement 171
- Ziegeldecke 188
- Ziegelstein 176
- Zimmererarbeiten 324 ff.
- Zuschlagsschreiben 277
- Zusätzliche Vertragsbedingungen 151, 267 f.

Adressen

Bauberatung und -information

Bauherren-Schutzbund e.V.

Tel. 0 30/400 339 500
office@bsb-ev.de
www.bsb-ev.de

Institut Bauen und Wohnen

Tel. 07 61/15 62 400
info@institut-bauen-und-wohnen.de
www.institut-bauen-und-wohnen.de

Verband privater Bauherren e.V.

Tel. 0 30/27 89 01-0
info@vpb.de
www.vpb.de

Wohnen im Eigentum. Die Wohneigentümer e.V.

Tel. 02 28/30 41 26 70
info@wohnen-im-eigentum.de
www.wohnen-im-eigentum.de

Verbraucherzentralen

Verbraucherzentrale Baden-Württemberg e.V.

Tel. 07 11/66 91-10
www.verbraucherzentrale-bawue.de

Verbraucherzentrale Bayern e.V.

Tel. 0 89/5 52 79 4-0
www.verbraucherzentrale-bayern.de

Verbraucherzentrale Berlin e.V.

Tel. 0 30/2 14 85-0
www.verbraucherzentrale-berlin.de

Verbraucherzentrale Brandenburg e.V.

Tel. 03 31/2 98 71-0
www.verbraucherzentrale-brandenburg.de

Verbraucherzentrale Bremen e.V.

Tel. 04 21/1 60 77-7
www.verbraucherzentrale-bremen.de

Verbraucherzentrale Hamburg e.V.

Tel. 0 40/2 48 32-0
www.vzhh.de

Verbraucherzentrale Hessen e.V.

Tel. 0 69/97 20 10-900
www.verbraucherzentrale-hessen.de

Verbraucherzentrale in Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Tel. 03 81/208 70 50
www.verbraucherzentrale-mv.eu

Verbraucherzentrale Niedersachsen e.V.

Tel. 05 11/9 11 96-0
www.verbraucherzentrale-niedersachsen.de

Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e.V.

Tel. 02 11/38 09-0
www.verbraucherzentrale.nrw

Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e.V.

Tel. 0 61 31/28 48-0
www.verbraucherzentrale-rlp.de

Verbraucherzentrale Saarland e.V.

Tel. 06 81/5 00 89-0
www.verbraucherzentrale-saarland.de

Verbraucherzentrale Sachsen e.V.

Tel. 03 41/69 62 90
www.verbraucherzentrale-sachsen.de

Verbraucherzentrale Sachsen-Anhalt e.V.

Tel. 03 45/2 98 03-29
www.verbraucherzentrale-sachsen-anhalt.de

Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein e.V.

Tel. 04 31/5 90 99-0
www.verbraucherzentrale.sh

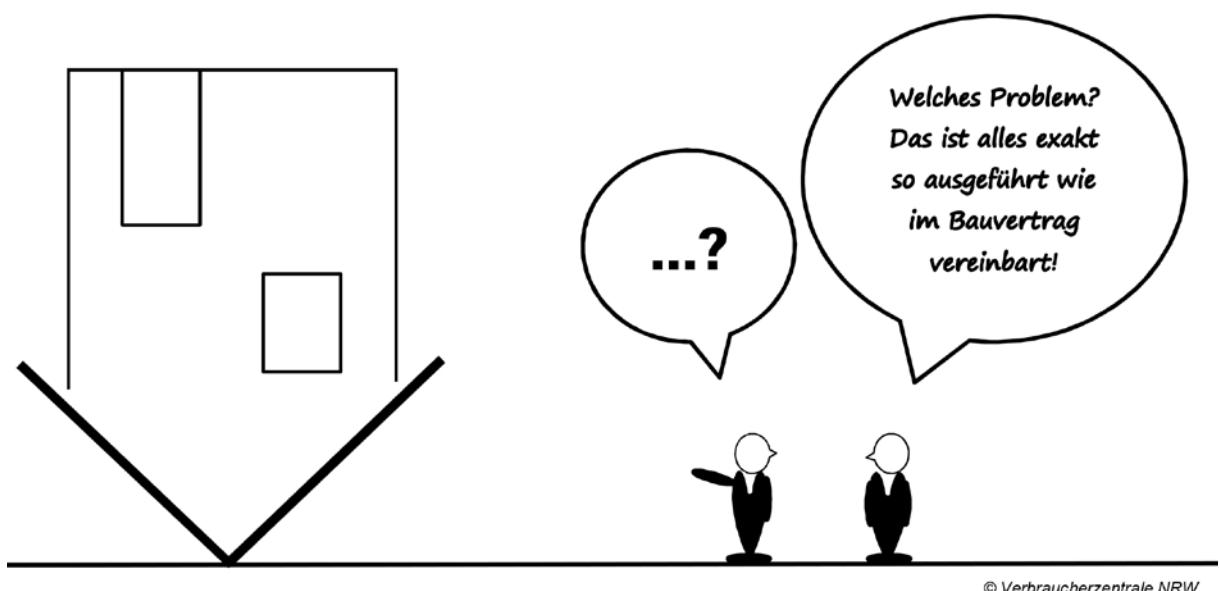
Verbraucherzentrale Thüringen e.V.

Tel. 03 61/5 55 14-0
www.vzth.de

Verbraucherzentrale Bundesverband e. V.

Tel. 0 30/2 58 00-0
www.vzbv.de

Einfach fotografieren und lieben Menschen senden,
die Sie davor gerne bewahren wollen:



Wir helfen, bevor es dazu kommt:
www.ratgeber-verbraucherzentrale.de/bauen-wohnen

Kosten- und Vertragsfallen beim Bauen

Wir konnten – trotz des großen Umfangs des Ratgebers „Bauen!“ – nicht alle Informationen unterbringen. Daher möchten wir Sie an dieser Stelle besonders darauf hinweisen, dass der ergänzende Ratgeber „Kosten- und Vertragsfallen beim Bauen“ sehr wichtig für Sie sein kann, wenn Sie Fehler bei der Kosten- und Vertragsplanung Ihres Bauvorhabens vermeiden wollen.

Der Ratgeber ist aus der Verbraucherberatung und Baubegleitung entstanden und enthält über 160 Checkblätter direkt aus der Praxis, zu Risiken, die rechtlich gefährlich und teuer werden können.

Wenn Sie sich entschließen zu bauen, sollten Sie Ihre Kosten- und Vertragsplanung mit diesem Ratgeber präventiv überprüfen.



2. Auflage 2022 | 352 Seiten | DIN A4 | Broschur

978-3-86336-165-5 | 34,90 Euro

Und was machen Ihre Freunde gerade rund um die Immobiliensuche?

Helfen Sie Ihnen doch ganz einfach, indem Sie unser kostenfreies E-Book **mailen, posten, twitttern, teilen, liken** oder was immer Sie mögen, so dass auch Ihre Freunde in den Genuss der Informationen der Verbraucherzentrale kommen können.



www.vz-ratgeber.de/was-sie-vor-dem-kauf-einer-immobilie-wissen-sollten



Das Eigenheim solide finanzieren

Wie kann der eigene Finanzbedarf richtig berechnet werden? Worauf ist beim Vergleich der Finanzierungsangebote für ein Hypothekendarlehen zu achten? Lohnen sich Bausparvertrag oder Wohn-Riester? Welche Zuschüsse gibt es für energiesparende Bauweise? Der praktische Ratgeber beantwortet nicht nur viele Fragen von Annuitätendarlehen bis Zinsvergleich, sondern bietet zudem Checklisten und Berechnungsvorlagen, die auch online zum Download zur Verfügung stehen.

2. Auflage 2021 | 192 Seiten | 16,5 x 22,0 cm | Klappenbroschur
978-3-86336-122-8 | 16,90 Euro



Schlüsselfertig in die eigenen vier Wände

Der Ratgeber wurde aus der Praxis heraus entwickelt und begleitet auf dem Weg ins Fertig- oder Massivhaus: Das beginnt mit der Frage, ob sich das Vorhaben überhaupt finanzieren lässt, und führt über Themen wie Grundstückskauf, Vertragsmodell und Zahlungsplan bis hin zur Baudurchführung, Abnahme und Gewährleistung. Mit kommentierten Beispielverträgen und Zahlungsplänen sowie umfangreichen und detaillierten Checklisten.

1. Auflage 2020 | 336 Seiten | 20 x 25 cm | Hardcover
978-3-86336-127-3 | 34,90 Euro



Hausangebote richtig vergleichen

Wer ein Haus baut, sollte darauf achten, dass er genau das bekommt, wofür er bezahlt. Ob Fertighaus- oder Massivhaus, schlüsselfertiges oder kostensparendes Ausbauhaus – was Bauherren „bekommen“, steht in der Baubeschreibung des Anbieters. Doch in vielen Baubeschreibungen fehlen vollständige Produktbeschreibungen, Mengenangaben sind nicht ausreichend und Preisobergrenzen nicht genannt.

Das „Handbuch Baubeschreibung“ zeigt, was eine gute Baubeschreibung enthalten muss, und erläutert alle wichtigen Punkte ausführlich. Mit umfangreichen Formular-Checklisten.

1. Auflage 2022 | ca. 240 Seiten | DIN A4 | 978-3-86336-109-9 | 29,90 Euro



Mehr Informationen und Leseproben:
www.ratgeber-verbraucherzentrale.de