

Bauen!

Das große Praxis-Handbuch zum Hausbau

PETER BURK

verbraucherzentrale



Inhalt

Zu diesem Buch	8	4 Bauen auf eigenem Grundstück	41
1 Kann ich mir Bauen überhaupt leisten?	11	4.1 Der Grundstückskauf	42
1.1 Grundlagen der Baufinanzierung	12	4.2 Bauen mit dem Architekten	63
1.2 Ein ehrliches Finanzierungsbeispiel	21	4.3 Bauen mit dem Fertig- oder Massivhausanbieter	68
1.3 Förderungen	22	4.4 Bauen mit dem Bausatzanbieter	73
2 Will ich überhaupt bauen? Die Alternative: Hauskauf	25	4.5 Bauen mit dem Baubetreuer	76
2.1 Will ich überhaupt bauen?	26	4.6 Bauen mit der Baugruppe	78
2.2 Die Alternative: Hauskauf	28	5 Von der Anbietersuche zum Vertrag – Strukturiertes Vorgehen und Zeitbedarf	83
3 Bauen mit dem Bauträger	31	5.1 Strukturiertes Vorgehen	84
3.1 Was ist ein Bauträger?	32	5.2 Zeitbedarf	92
3.2 Das versteckte oder verdeckte Bauherrenmodell	39	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	11 Ausschreibung und Handwerker-verträge	265
8 Die Baubeschreibung	221	11.1 Vollständige Ausschreibungsunterlagen	266
8.1 Aufbau, Struktur und Inhalte einer Baubeschreibung	222	11.2 Rechtlicher Rahmen für die Zusammenarbeit	270
8.2 Beispiel einer Baubeschreibung	224	11.3 Auswahl von Handwerksunternehmen	273
8.3 Überprüfung einer Baubeschreibung	237	11.4 Einholen von Angeboten	274
9 Baurecht und Baugenehmigung	247	11.5 Auswertung von Angeboten	276
9.1 Gesetzliche Grundlagen	248	11.6 Bietergespräche	276
9.2 Der Bau- oder Baugenehmigungsantrag	250	11.7 Auftragserteilung	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 dabei haben	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	Sanitärinstallation	358
13.22	Elektroinstallation	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	16	Mängel und Gewährleistungssicherung nach der Abnahme	411
13.28	Fliesenarbeiten	373	16.1	Mängel nach Abnahme	412
13.29	Malerarbeiten	377	16.2	Gewährleistungssicherung	413
13.30	Schreinerarbeiten	379		Zum Schluss	414
13.31	Parkettarbeiten	383	17	Anhang	415
13.32	Teppich- und Linoleumbelagsarbeiten	384		Stichwortverzeichnis	416
13.33	Luftdichtigkeit allgemein	386		Adressen	420
				Impressum	424
14	Mängel, Behinderungsanzeigen, Abschlagsrechnungen, Kostenkontrolle, Nachtragsforderungen	389			
14.1	Mängel während der Bauphase	390			
14.2	Behinderungsanzeigen der Unternehmer	394			
14.3	Rechnungsprüfung von Abschlagszahlungen	395			
14.4	Kostenkontrolle und Kostensteuerung	397			
14.5	Nachtragsforderungen der Unternehmer	401			



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, Energetik und nicht zuletzt auch Standort und Baukultur immer gleichzeitig bedenken.

Wird zu einseitig vorgegangen – ob über bemühte Landhaus-Romantik oder angestregtes 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 Grundrissen 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 werterhaltend 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 Wahlllosigkeit 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 zukunftsfähiges 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 Grundstückssuche sind Internetportale, der Immobilien-Teil 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 Landratamt 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 **Baulasten** im Baulastenverzeichnis 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 Baulastenverzeichnis eintragen lassen, dass ein Teil der nötigen Abstandsfläche 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 Baulastenverzeichnis 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. Anderenfalls 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



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.

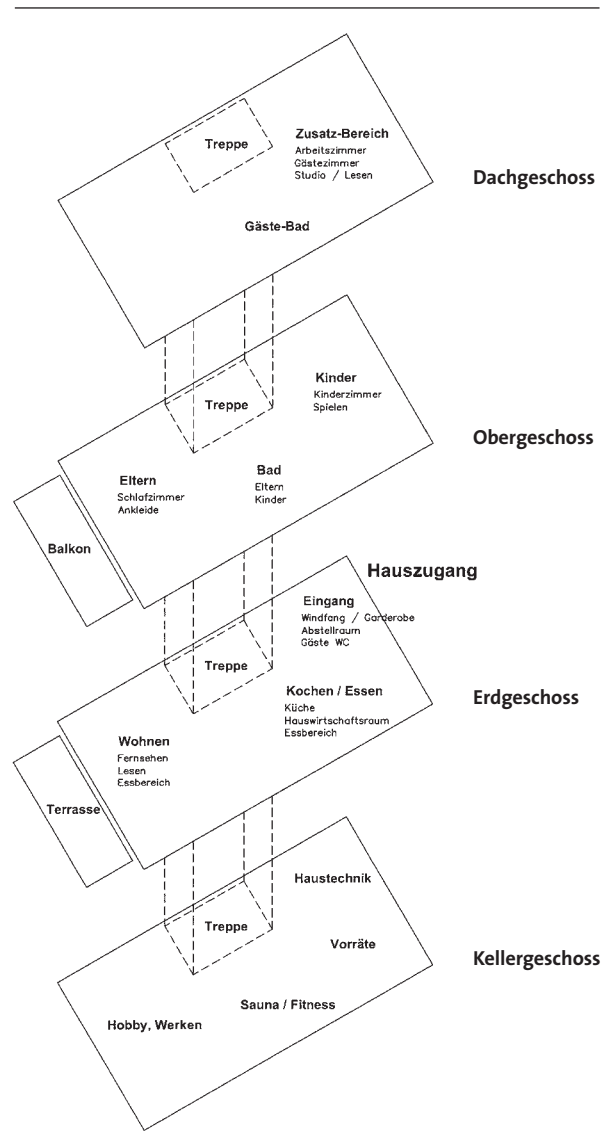
Sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

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 Kellergeschossen 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 Umgebungsfaktoren 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.
 Auftragserteilung 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.
 Baufertigstellungsversicherung 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.
 Baustraße 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
 Behinderungsanzeige 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.
 Biberschwanz 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
 Energiebedarfsausweis 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
 Feuerrohrbauversicherung 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
 Fundamenterde 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
 Mittelfette 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
 Reihenhause 163 ff.
 Reihenhausegrundriss 165 ff.
 Richtfest 95
 Ringanker 316, 321
 Risikolebensversicherung 12, 17
 Rohbauabnahme 285 f.
 Rohbauarbeiten
 – Gründung 313 ff.
 – Kellergeschos 316 ff.
 – Obergeschos 320 ff.
 Rollläden 181, 321, 340 ff.
 Ruhezeiten 291

S

Sanitäreinrichtungen 293
 Sanitärinstallation 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
 Schornstein 334, 322 f., 327, 334
 Schreinerarbeiten 379 ff.
 Schutzausrüstung 292
 Schutzdach 290
 Selbstbuanbieter 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

Zählermontage 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

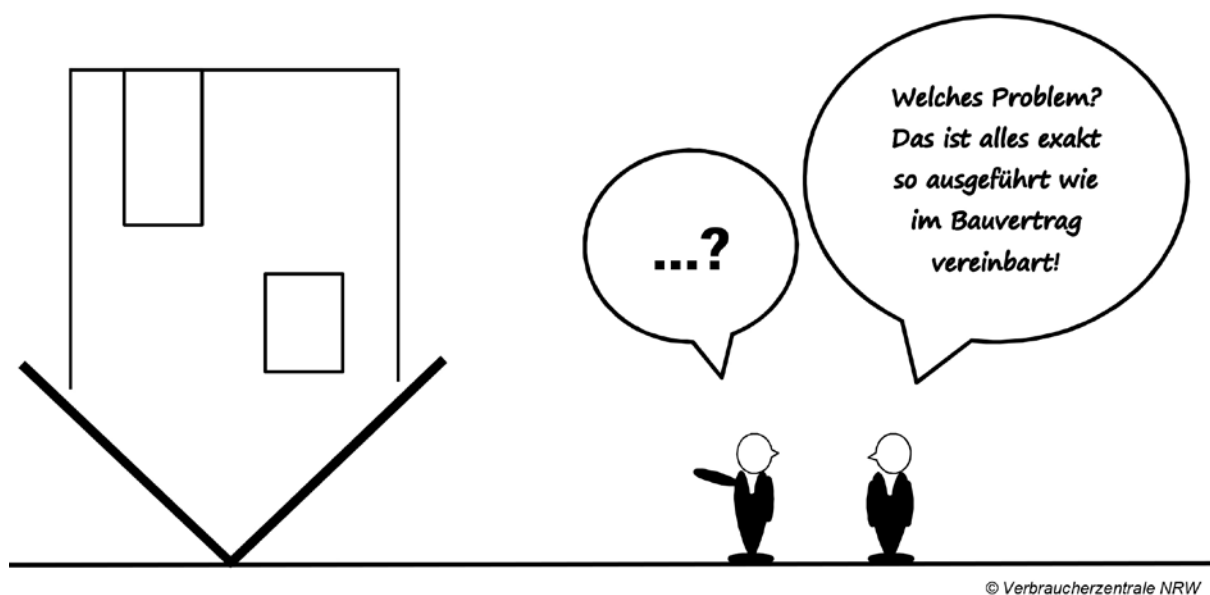
Verbraucherzentrale Thüringen e.V.

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, twittern, 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