

1 Über diesen Ratgeber

- 13 Wieso, weshalb, warum?
Geld zurück und trotzdem verdient
Oder: Fragen Sie Ihren Architekten!
- 14 Ratgeber sind immer langweilig
Bauen macht Spaß
Ein Ratgeber für beide Gehirnhälften
»Beim Bauen wird doch nur abgezockt!«
Wie teuer ist dieser Ratgeber?
- 15 Ich will mein Geld zurück!
€ Hier können Sie sparen
Da ist nicht mehr drin
- 16 Für wen, von wem?
An wen richtet sich dieser Ratgeber?
Liebe Architektin, lieber Architekt!
Wer Sie durch den Baudschungel führt

2 Vor dem Bauen

- 17 Jetzt geht's gleich los
 - Wie werde ich Sie beraten?
 - Erstens: die Ausschreibung ...
- 18 ... und wieso man eine braucht
 - Der erste Fachbegriff: die Leistung
 - Was ist eine Leistungsphase?
 - Bauen – ein Katalysator
- 19 Die »zehnte Leistungsphase«
 - Ein Haus ist kein Auto
- Die Grundlage: Ihr Grundstück
 - Das Grundstück
 - Auf Sand gebaut
- 20 Auch Grundstücke können Lasten tragen
 - Der liebe Nachbar
 - € Hier können Sie sparen
 - Fakten, Beobachtung, Intuition
- 21 Die Grundlagenermittlung:
alles über Ihr Projekt
 - Der Weg zum Amt
 - Flächennutzungsplan
 - Bebauungsplan
 - Baulinien
 - Baugrenze
 - Weitere Einträge
 - Textliche Erläuterung
 - Paragraph 34
- 22 GFZ und GRZ
 - BMZ
 - Heute keine Sprechzeit!
 - Ersatzpflanzungen
 - Katasterplan
- 23 Ist mein Grundstück erschlossen?
 - Die Feuerwehr
 - Eine Finanzspritz für Ihr Bauprojekt
 - € Hier können Sie sparen
- 24 Planen Sie Zeit ein!
- Partnerschaftlich bauen – den richtigen Partner finden
 - Mein Architekt
 - MyHammer*
- 25 Doch am Ende kommt der Hammer!
 - Suche Dolmetscher für das Bauen
 - Der Entwurf
 - Die Bauausführung
 - Woran erkennen Sie Ihren Architekten?

- Kostenübersicht: die ersten Zahlen
 - Frage: Was kostet mein Architekt?
 - Gegenfrage: Wie viel Geld haben Sie für das Projekt?
 - Mittelsatz bei 200.000 €
 - Mittelsatz bei 250.000 €
- 26 Ergibt nach Adam Riese: das Interpolieren
- Der Kostenrahmen
 - Abstandsflächen
 - Baulasten
- 27 Kostenaufstellung nach DIN 276
 - Kostengruppen laut DIN 276
 - Anrechenbare Kosten
- 28 Wer weiß was? Das DIN-276-Quiz
- Die HOAI: des Architekten liebstes Kind?
 - Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
 - Honorartafel
 - Das ist ja unfair!
- 29 € Hier können Sie sparen
 - Nebenkosten des Architekten
 - Karten auf den Tisch! Ihr Gegenüber kennt Ihr Blatt sowieso ...
 - Der Stundenlohn
 - Pauschalverträge
- 30 Nachbeauftragung des Architekten
 - Erfolgshonorar
 - Bonus-Malus: Das gibt Abzug!
 - Streitigkeiten
- 31 € Hier können Sie sparen
- Leistungen in der HOAI:
Was leistet Ihr Architekt?
 - HOAI, Grundleistungen und besondere Leistungen
 - Werkvertrag
- 32 € Hier können Sie sparen
 - Zurück zum Thema Leistungen
 - Grundleistungen der ersten Leistungsphase
 - Zweite Leistungsphase
 - Dritte Leistungsphase
- 33 Vierte Leistungsphase
 - Bauvoranfrage
 - Vorbescheid
 - € Hier können Sie sparen!
 - Bauantrag? Nur mit Architekt!
- 34 Ihre Träume werden geprüft: der Bauantrag
 - Was ist bei der Bauaufsicht einzureichen?

- Nun kommt der Statiker ins Spiel
 Nachforderung vom Bauamt
 Auszug aus der Bauvorlageverordnung Berlin
- 35 Ausnahmen und Befreiungen
 € Hier können Sie sparen!
- 36 Baugenehmigung erteilt
 Welche Gebühren werden für die Baugenehmigung erhoben?
 Sachbearbeiter sind auch nur Menschen
- Der Startschuss zum Bauen:
 Ihre Baugenehmigung
 Die fünfte Leistungsphase
 € Hier können Sie sparen!
 Schafft mein Architekt das?
- 37 Wir brauchen gar keine Ausführungsplanung!
 Sechste Leistungsphase: die Ausschreibung
- 38 € Hier können Sie sparen!
 Kostenvoranschlag
 Der Handschlag oder die siebte Leistungsphase
 Nachverhandeln
 € Hier können Sie sparen!
- 39 Ihr Vertragswerk beim Bauen: die VOB
 Handwerkervertrag
 € Hier können Sie sparen!
 Gewährleistung
 Schaden innerhalb der Gewährleistungszeit
 Firma pleite: Wer repariert?
- 40 Pauschalvertrag
 Bauvertrag auf Grundlage der Einheitspreise
 Wann können sich verhandelte Preise ändern?
 Kopfkissenlektüre VOB
- 41 Ihr Architekt – der beste Bauleiter
 Gut gerüstet für die achte Leistungsphase
 Immer vor Ort
 Das Protokoll
- 42 Bauleiter gleich Bauleiter?
 Wie weit ist die Feuerwehr entfernt?
 Brandschutz
 Zum eigenen Schutz
 Zum Schutz des Nachbarn: Brandwand und Brandüberschlag
- 43 Ein Tipp vom Gutachter
 Sicherheit auf der Baustelle
 Der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator
- Brauche ich einen SiGeKo?
 44 Was kostet ein SiGeKo?
- DOKU-SOAP
 Dokumentation
 Sauberkeit auf der Baustelle
 Das kommt mir komisch vor!
 Gedankenstütze
 Die neunte Leistungsphase: Dokumentation und Mängelbeseitigung
- 45 Mehr Geld für Ihre Immobilie beim Verkauf
 Bitte lächeln!
 Unbedingt notieren!

3 Der Bau beginnt

- 47 Ihre Baustelle nimmt Gestalt an
Der Nachbar baut!
- 48 Die Baugrube
Unterfangung
Wasserhaltung
- 49 Die Grundleitungen
Sauberkeitsschicht
Bewehrung
Stahlbeton
- 50 Druck- und Zugeigenschaften des Stahlbetons
Bodenplatte – ein Brückenbauwerk?
Trocknungszeiten
Trocknen und dabei feucht halten
Abdichten von feuchtem Beton
- 51 Schüsseln bei einseitigem Austrocknen
Stahl unterbindet Verformung
Dokumentieren: nicht nur für später!
- 52 Ungeschriebene Baustellengesetze
Wer hat auf der Baustelle das Sagen?
Alles wieder abbauen, das muss anders sein!
»Tu mir die Flex«
- 53 Das haben wir schon immer so gemacht!

4 Bis zum Richtfest

- 55 Die Wände stehen, wie geht es weiter?
Der Meterriss
- 56 Filigrandecken
- 57 Heikles Thema: die Bauwerksabdichtung
Bitumen
Abdichtung der Kellerwände
Untergrund
Trocken und tragfähig
- 58 Weiße Wanne
Stahl in der weißen Wanne
Kein Beton ist wasserdicht
- 59 Wasser weg vom Bauwerk
Dränage
Fassen Sie Ihr Haus mit Kies ein
Filterfließ
Dränagerohr
Kinderleicht?
Sickerwasser nicht im Sande verlaufen lassen
- 60 Vor Anker gehen
Ein Anker für Zugspannungen
Ein Ringbalken in jedes Geschoss
Zurück in Ihre Kindheit
- 61 Häuser ohne Ringbalken
Gurte
Kräftedreieck
Windbock
€ Hier können Sie sparen!
- 62 Aussteifen von Holzkonstruktionen
Druck und Zug: kleiner Einblick in die Statik
Seile zur Aussteifung
Holzständerbauweise
- 63 Zwei Arten der Aussteifung
Aussteifung durch eine Scheibe
Rispenband
Holzbau
- 64 € Hier können Sie sparen!
- Flachdächer
Schön oder praktisch? Oder beides?
Ein Flachdach abdichten
- 65 Die Kappleiste
Silikon
€ Hier können Sie sparen!
Dämmung von Flachdächern

5 Vom Rohbau ins Detail

Dämmung unter der Abdichtung

66 Dämmung über der Abdichtung

Pultdach

Wie lange hält ein Bitumendach?

67 Feier(abend), wenn der Rohbau steht:

Richtfest!

69 Putz, das war ihr letztes Wort:
Wandbekleidung

70 Tür zu, es zieht: die Winddichtigkeit
Installationsebene

71 Durchgänge durch die Folie
Dampfbremse

72 Wasser kommt mir nicht ins Haus:
Trockenbau

Ständer

Keine Gitarre!

Türprofil

Beplankung des Ständerwerks

73 Fugen verspachteln

Trockenputz

€ Hier können Sie sparen!

Feuchtraumplatten

74 Feuchtigkeit durch die Fliesenfuge

Es gibt immer Alternativen

Zementgebundene Faserplatten

Lehmplatten

75 Die gemauerte Wand

Jeder Ständer eine Antenne

Die Baubiologen ...

76 Schwimmen im Obergeschoss: der Estrich

Schwimmender Estrich

Die Installationsebene unter dem Estrich

Schallbrücken vorbeugen

Tipp vom Schallschutzgutachter

77 Estrichdicke

Noch ein Tipp vom Schallschutzgutachter

Verbundestrich

Trockenestrich

Gussasphaltestrich

78 Fließestrich

Anhydritestrich

Dehnungsfugen

79 Zementestrich

Thema Trittschall

Alles unter Kontrolle: Abdichtung im Bad

Zufluss und Abfluss

Die Abdichtung des Bades

80 Abdichtung bis 15 cm Höhe?

81 Bodeneinlauf im Bad

- 82 Holz- oder Betondecken? Ihre Entscheidung
- Holzbalkendecke
 - Durchbiegung von Holz
 - € Hier können Sie sparen!
 - Brettschichtholz
 - »Die Höhe geht im Quadrat ein!«
 - Fischer, Fischer, wie tief ist das Wasser?
- 83 Dachbalken
- 84 Wie komme ich hoch? Treppen
- Betontreppen
 - Holztreppen
 - Die Stoßstufe
- 85 Fertigtreppen aus Holz
- Eingestemmte Treppe
 - Aufgesattelte Treppe
 - Mischformen
 - Gerade Treppe
 - Gewendelte Treppe
 - Wendeltreppe
- 86 Keine kalten Füße: die Heizung
- Öl oder Gas?
 - Wärmepumpe
 - Die Wärmepumpe als Unterstützung Ihrer Heizung
 - Kollektoren auf dem Dach
 - Keine Kosten mehr für Energie?
 - Brennwerttherme
- 87 Heizkörper
- Heizflächen unter dem Fenster
 - Wandheizung
 - Worin besteht der Unterschied zwischen Wand- und Fußbodenheizung?
- 88 Tipp vom Baubiologen
- Förderung durch die KfW
- In jedem Haus eine Feuerstätte
- Holz wärmt zweimal
 - Feuer braucht Sauerstoff
- 89 € Hier können Sie sparen!
- Kamineinsatz mit Hebtür
- 90 Ein Haus wie eine Thermoskanne
- Wärmedämmung
 - Vollwärmeschutz
 - Wulst und *Buttering*
 - Dämmplatten ankern
 - Bewehrung
- 91 Die Fassade ist zu groß
- Abnahme bei Streiflicht
- 92 Ankern nach dem Bewehren
- »Also, mein Haus wird schwarz!«
 - € Hier können Sie sparen!
 - Mineralische Dämmung
 - Mit Holzplatten dämmen
- 93 Klinker
- Ratschlag vom Gutachter
- 94 Blechbekleidung
- Aufteilung der Stege
 - Holzbekleidung
 - Holzwerkstoffe
 - Witterung und Holz
- 95 Konstruktiver Holzschutz
- Holzfassaden bleiben schön
- Ihre Fenster
- Wenn der Architekt nichts weiß, macht er einen Kreis
- 96 »Die Fenster kann ich in Eigenleistung einschrauben.«
- Fenstereinbau nach RAL
 - € Hier können Sie sparen!
 - Innen am dichtesten
 - Altbau: Diese Holzfenster halten schon hundert Jahre!
- 97 Alufenster
- Holzfenster
 - Kunststofffenster
 - Olivene
- 98 Fenster zwischen den tragenden Holzbalken
- Stützenplanung in der Pfosten-Riegelkonstruktion
 - Fenster öffnen
 - Hebeschiebetüren statt Fenstertüren
 - Der A-Wert
- 100 Schatz, wir frühstücken draußen: Ihr Balkon
- Vorgestellte Konstruktion
 - Holzträger weiter führen
 - Schöck *Isokorb*®: Betondecken nach außen führen
- 101 Die Kinder sind auf dem Flachdach!
- Gefälle in Holz herstellen
 - Dränmatte
 - Das Geländer

6 Die letzten Meter bis zum fertigen Haus

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>102 Der Geländerfuß
Beschichtung der Geländer
Duplexverfahren
Altern in Würde</p> <p>103 Geschlossene Balkonbrüstung
Loggien
Zu wenig Dämmung
Unsachgemäße Abdichtung</p> <p>104 Da steh' ich drauf. Ihr Terrassenbelag
Roste
Holz als Bodenbelag für Terrassen
€ Hier können Sie sparen!</p> <p>105 Kapillareffekt
Holz, luftumspült
Kunststoffbohlen
Fliesen</p> <p>106 Freie Bahn</p> | <p>107 Die ersten Rechnungen werden fällig
Abschlagsrechnungen
Sicherheitseinbehalt</p> <p>108 Sicherheitseinbehalt bei Abschlagszahlung
Vorauszahlung
<i>Win-win</i> mit dem Handwerker
€ Hier können Sie sparen!
€ Hier können Sie sparen!
Skonto
€ Hier können Sie sparen!</p> <p>109 Welche Fliese nehmen wir?
Boden- und Wandbelege im Bad
Das sieht ja verboten aus – Nachlass!
Optischer Mangel
Diskussionen auf der Baustelle</p> <p>110 Nicht nur für flotte Sohlen: Ihr Parkett
Der Untergrund
Der Ritztest</p> <p>111 € Hier können Sie sparen!
Trockenheitstest</p> <p>112 Die Ebenheit
€ Hier können Sie sparen!</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

7 Abnahme in Sicht

113 VOB zum Zweiten

Termine und Schlussrechnung

Abrechnung

114 Behinderung und Unterbrechung der Ausführung

Vertragsstrafe

Ein Argument für anderweitige Verpflichtungen

Fehlende Planungsleistungen

VOB – ein Thema des Architekten

Nachträge

Hauen Sie jetzt auch das letzte Geld auf den Kopf!

115 Neubeauftragung

Nötiger Nachtrag

Die Abnahme von Handwerkerleistungen

Achtung! Was sagen die Protokolle?

Es wird keine Abnahme verlangt.

116 Rechte und Pflichten im Rahmen der Abnahme

Ein Schaden auf der Baustelle

Das Bauamt war da, wir können einziehen!

Die Abnahme durch das Bauamt

117 Nachwort des Autors

118 Impressum