

# 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 Finanzspritze 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 Immobile 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

Bewehrung einbetten

Welche Farbe darf es sein? Ihr Feinputz

## 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

## Andere Außenwandbekleidungen

## 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!

Holzfenster

Kunststofffenster

## 97 Alufenster

Pfosten-Riegelkonstruktion

Oliven

## 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

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

# 7 Abnahme in Sicht

113	VOB zum Zweiten	117	Nachwort des Autors
	Termine und Schlussrechnung		
	Abrechnung	118	Impressum
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		