

Inhalt

→

9 Vorweg

10 So nutzen Sie dieses Buch

Kostenfallen

13 Kostenfallen – ein Überblick

- 13 Was sind Kostenfallen und wie entstehen sie?
- 14 Wie kann man Kostenfallen erkennen?
- 14 Wie kann man Kostenfallen wirksam ausschalten?
- 16 Kostenrisiken bei Bauvorhaben mit dem Generalunternehmer oder Fertighausanbieter
- 17 Kostenrisiken bei Bauvorhaben mit dem Architekten und Handwerkern
- 20 Übliche Nebenkosten beim Bauen

27 Fragebögen und Checkblätter: Grundstückskauf

- 27 Fragen zum Grundstück
- 28 Checkblätter Grundstückskauf
- 28 ① Baurecht
- 28 ② Erbbaurecht

- 29 ③ Nießbrauchrecht
- 30 ④ Grunddienstbarkeiten
- 31 ⑤ Baulast
- 32 ⑥ Bodengutachten
- 33 ⑦ Einmessung
- 34 ⑧ Bestandsgebäude
- 35 ⑨ Gutachterausschuss
- 36 ⑩ Erschließungsbeiträge / Anliegerbeiträge
- 38 ⑪ Flurstücknummer
- 38 ⑫ Energieliefervertrag / TV-Kabelvertrag / IT- Datenleitungsvertrag
- 39 ⑬ Makler
- 40 ⑭ Festgelegtes Bauunternehmen

- 42 *Praxisbeispiel 1:*
Analyse der Kostenfallen beim Grundstückskauf (rechtliches Problem)
- 43 *Praxisbeispiel 2:*
Analyse der Kostenfallen beim Grundstückskauf (technisches Problem)

45 Fragebögen und Checkblätter: Fachingenieure und Architekt

- 45 **Fragebogen Fachingenieure**
- 46 **Checkblätter Fachingenieure**
- 46 ⑯ Bodengutachter / Geologe / Geotechnik
- 47 ⑯ Vermessungsingenieur / Geodät
- 49 ⑯ Statiker (Tragwerksplaner) / Prüfstatiker (Staatlich anerkannter Sachverständiger für Standsicherheitsnachweis)
- 51 ⑯ Haustechningenieur (Technische Ausrüstung / Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär)
- 53 ⑯ Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz (Bauphysik)

- 56 ⑳ Sicherheits- und Gesundheits- schutzkoordinator (SiGeKo)
- 57 ㉑ Architekt
- 60 *Praxisbeispiel 3:*
Analyse der Kostenfallen bei der Fachingenieurbeauftragung
- 60 *Praxisbeispiel 4:*
Analyse der Kostenfallen bei der Architektenbeauftragung
- 90 ㉓ Fenster/Türen/Rollläden / Raffstoren
- 93 ㉔ Elektroausstattung / IT/ Telefonie / TV / Smart-Home-Technologie
- 95 ㉕ Oberflächenausstattung
- 96 ㉖ Treppen
- 98 ㉗ Badausstattung
- 99 ㉘ Terrasse / Balkon
- 101 ㉙ Carport / Garage
- 103 ㉚ Hauptbaustoff
- 104 ㉛ Gartenbau / Zugänge / Zufahrten / Zaun
- 63 Fragebögen und Checkblätter: Planung und Ausschreibung mit dem Architekten**
- 65 **Fragebogen Planung**
- 66 **Fragebogen Ausschreibung**
- 67 **Checkblätter Planung**
- 68 ㉚ B-Plan-Anforderungen / Anforderungen aus § 34 BauGB
- 69 ㉛ Anforderung aus Bodengutachten
- 70 ㉜ Anforderung aus Grundstücks- topografie
- 71 ㉝ Größe und Zimmeranzahl / Zimmerorientierung / Geschoss Höhen / Verkehrs- flächen / Flexibilität
- 74 ㉞ Barrierefreiheit
- 76 ㉟ Dach / Dachausbau
- 77 ㉟ Keller / Kellerstandard
- 79 ㉟ Energetischer Standard
- 81 ㉟ Anschluss an die öffentliche Versorgung
- 83 ㉟ Heizungs- und Warmwasser- bereitungsart
- 85 ㉟ Lüftungsanlage
- 87 ㉟ Schallschutzstandard
- 106 **Übersicht: Mögliche Zusatzkosten Planung**
- 107 **Checkblätter Ausschreibung**
- 108 ㉟ Pauschalpreise oder Einheitspreise
- 109 ㉟ Grundpositionen / Alternativ- positionen / Eventualpositionen
- 110 ㉟ Leistungsumfang / Leistungs- differenzierung / Leistungs- grenzen
- 111 ㉟ Gewerkeübergreifende Zusatzleistungen
- 112 ㉟ Vollständigkeit jeder Einzel- position
- 113 ㉟ Sondereinrichtungen / Sonder- bauweisen / Sondermaschinen
- 114 ㉟ Allgemeine Technische Vertragsbedingungen (ATV)
- 116 ㉟ Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen (ZTV)
- 118 ㉟ Besondere Vertragsbedingungen
- 119 ㉟ Stundensätze Personal
- 120 ㉟ Los-Unterteilung
- 122 *Praxisbeispiel 5:*
Analyse der Kostenfallen bei der Planung
- 123 *Praxisbeispiel 6:*
Analyse der Kostenfallen bei der Ausschreibung

**125 Fragebögen und Checkblätter:
Planung und Umsetzung mit
dem Generalunternehmer
oder Fertighausanbieter**

- 127 **Fragebogen zum Leistungsumfang
des angebotenen Hauses**
- 129 **Checkblätter Baubeschreibung**
 - 129 **54** Baugenehmigungsgebühren
 - 130 **55** Statik und Prüfstatik
 - 132 **56** Haustechnikplanung
 - 133 **57** KfW-Effizienzhaus-Klassifizierung
 - 134 **58** Erschließungsbeiträge
 - 135 **59** Vermessungs- und Kataster-
gebühren
 - 136 **60** Bodengutachten
 - 138 **61** Freiräumung Grundstück
 - 139 **62** Baustelleneinrichtung
 - 141 **63** Baustrom / Bauwasser
 - 143 **64** Grundwasserhaltung
 - 144 **65** Abtransport- und Deponiekosten
 - 146 **66** Hausanschlüsse und
Entwässerungskanalarbeiten
 - 148 **67** Kellerkonstruktion

- 149 **68** Kellerausstattung
- 152 **69** Hebeanlage
- 153 **70** Elektroausstattung
- 157 **71** IT- / Telefon- / TV-Ausstattung
- 159 **72** Heizungsausstattung
- 163 **73** Fenster
- 165 **74** Rollläden / Raffstoren
- 167 **75** Badausstattung
- 171 **76** Dachbodenausstattung
- 174 **77** Schallschutz
- 178 **78** Einbauküche
- 180 **79** Hauseingang
- 181 **80** Terrassen und Balkone
- 184 **81** Außenanlagen
- 185 **82** Carport / Garage
- 186 **83** Sonderwünsche

**188 Übersicht: Zusätzliche Leistungen /
Zusätzliche Kosten**

- 190 **Praxisbeispiel 7:**
Analyse der Kostenfallen bei einem
Generalunternehmerauftrag
- 192 **Praxisbeispiel 8:**
Analyse der Kostenfallen bei einem
Fertighauskauf

- 222 ⁹⁹ Übergabe
 223 ¹⁰⁰ Vollmachten Notar

Vertragsfallen

195 Vertragsfallen – ein Überblick

- 195 Was sind Vertragsfallen und wie entstehen sie?
- 198 Woran kann man Vertragsfallen erkennen?
- 199 Wie kann man Vertragsfallen wirksam entgegentreten?
- 201 Den richtigen Anwalt finden und beauftragen

209 Checkblätter: Grundstückskaufvertrag

- 210 **Checkblätter Grundstückskaufvertrag**
- 210 ⁸⁴ Baurecht
 - 210 ⁸⁵ Erbbaurecht
 - 211 ⁸⁶ Nießbrauchrecht
 - 212 ⁸⁷ Grunddienstbarkeiten
 - 212 ⁸⁸ Baulast
 - 213 ⁸⁹ Bodengutachten
 - 213 ⁹⁰ Einmessung
 - 214 ⁹¹ Bestandsgebäude
 - 214 ⁹² Erschließungsgebühren
 - 215 ⁹³ Flurstücknummer
 - 216 ⁹⁴ Energieliefervertrag / TV-Kabelvertrag / IT-Datenleitungsvertrag
 - 217 ⁹⁵ Makler
 - 218 ⁹⁶ Festgelegtes Bauunternehmen
 - 219 ⁹⁷ Zahlungsbedingungen und Eigentumsübergang
 - 220 ⁹⁸ Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung

- 224 **Übersicht: Vertrags-Check Grundstückskauf**
 225 Den richtigen Notar finden und beauftragen

227 Checkblätter: Fachingenieurverträge

- 228 **Checkblätter Fachingenieurvertrag**
- 228 ¹⁰¹ HOAI-Leistungsphasen
 - 230 ¹⁰² HOAI-Grundleistungen – Besondere Leistungen
 - 232 ¹⁰³ HOAI-Honorarzonen und Honorarsätze
 - 233 ¹⁰⁴ HOAI-Nebenkosten
 - 235 ¹⁰⁵ Stundensätze
 - 237 ¹⁰⁶ Haftpflichtversicherung
 - 238 ¹⁰⁷ Dokumentenübergabe
 - 240 ¹⁰⁸ Prüfstatiker (Staatlich anerkannter Sachverständiger für Standsicherheitsnachweise)
 - 241 ¹⁰⁹ SiGeKo

- 243 **Übersichten: Vertrags-Check Fachingenieure**

247 Checkblätter: Architektenvertrag

- 248 **Checkblätter Architektenvertrag**
- 248 ¹¹⁰ HOAI-Leistungsphasen
 - 251 ¹¹¹ HOAI-Honorarzonen und Honorarsätze

- 252 112 HOAI-Grundleistungen – Besondere Leistungen
- 253 113 Stundensätze
- 254 114 Nebenkosten
- 255 115 HOAI-Mehrkostenrisiken
- 257 116 Baukostenregelungen
- 258 117 Planungs- und Bauzeitenregelung
- 259 118 Bauleitungsregelungen
- 261 119 Abnahmeregelungen
- 262 120 Vollmachtregelungen
- 263 121 Haftpflichtversicherung
- 264 122 Zahlungsregelungen
- 265 123 Kündigungsregelungen
- 267 124 Dokumentenübergabe
- 268 125 Werbung

269 Übersicht: Vertrags-Check Architekt

271 Checkblätter: Bauverträge mit Handwerkern, Generalunternehmer oder Fertighausanbieter

272 Checkblätter Bauvertrag

- 272 126 Vertragspartner
- 275 127 Subunternehmer / Nachunternehmer
- 276 128 Vertragsbestandteile
- 277 129 Festpreisgarantie
- 278 130 Grundstücksbeschaffenheit
- 278 131 Vorleistungen Bauherr / Leistungen Bauherr / Mitwirkungspflichten
- 280 132 Hausrecht
- 281 133 Zahlungsplan
- 286 134 Abtretung von Auszahlungsansprüchen
- 287 135 Aufrechnungsverbot
- 287 136 Sicherheits- und Gewährleistungseinbehalt

- 289 137 Bürgschaften
- 292 138 Vollmachten
- 293 139 Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung
- 294 140 VOB/B-Regelungen
- 295 141 Versicherungen
- 296 142 Energieeffizienz
- 297 143 Wohnflächen
- 299 144 Barrierefreiheit
- 300 145 Sonderwünsche
- 302 146 Stellplatz / Carport / Garage
- 303 147 Pauschale Ausführungs- und Baustoffvorbehalte
- 304 148 Planabnahme Vertragspläne
- 304 149 Eigenleistungen
- 306 150 Anlage Garten
- 307 151 Baustart / Bauzeit / Bauende / Bezugsfertigkeit
- 308 152 Baustellenbetretung / Jour fixe / Bauleiter
- 310 153 Unterlagen / Dokumentation
- 311 154 Mängelbilder / Allgemein Anerkannte Regeln der Technik / Beschaffenheiten / DIN-Normen
- 314 155 Leistungseinstellung
- 315 156 Abbruch des Bauvorhabens
- 317 157 Widerruf
- 319 158 Kündigung
- 324 159 Insolvenzfall des Unternehmens
- 325 160 Abnahme / Zustandsfeststellung / Übergabe
- 328 161 Mediation / Schlichtung / Güteverhandlungen

330 Übersicht: Check Bauverträge Handwerker / Generalunternehmer / Fertighausanbieter

333 Anhang

333 Übersicht Grundleistungen – Besondere Leistungen nach der HOAI

- 333 Bodengutachter / Geologe (Anlage 1.3.3 zu § 3 Absatz 1 HOAI (Leistungsbild Geotechnik))
- 334 Vermesser / Geodät: Vermessung zum Planen (Anlage 1.4.4 zu § 3 Absatz 1 HOAI / Beratungsleistungen)
- 335 Vermesser / Geodät: Vermessung zum Bauen (Anlage 1.4.7 zu § 3 Absatz 1 HOAI / Beratungs-Leistungen / Leistungsbild Bauvermessung)
- 336 Statiker (Anlage 14 zu § 51 Absatz 5, § 52 Absatz 2 HOAI / Grundleistungen im Leistungsbild Tragwerksplanung, Besondere Leistungen)

- 339 Haustechniker (Anlage 15 zu § 55 Absatz 3, § 56 Absatz 3 HOAI / Grundleistungen im Leistungsbild Technische Ausrüstung, Besondere Leistungen)
- 343 Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz (Anlage 1.2.2. zu § 3 Absatz 1 HOAI / Beratungsleistungen / Bauphysik)
- 344 Architekt (Anlage 10 zu § 34 Absatz 4, § 35 Absatz 7 HOAI / Grundleistungen im Leistungsbild Gebäude und Innenräume, Besondere Leistungen)
- 348 Stichwortverzeichnis
- 350 Adressen / Bauberatung
- 352 Impressum