


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 ⑮ Bodengutachter / Geologe / Geotechnik
 47 ⑯ Vermessungsingenieur / Geodät
 49 ⑰ Statiker (Tragwerksplaner) / Prüfstatiker (Staatlich anerkannter Sachverständiger für Standsicherheitsnachweis)
 51 ⑱ Haustechnikingenieur (Technische Ausrüstung / Elektro, Heizung Lüftung, Sanitär)
 53 ⑲ 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 34 Fenster / Türen / Rollläden /
Raffstoren
- 93 35 Elektroausstattung / IT / Telefonie /
TV / Smart-Home-Technologie
- 95 36 Oberflächenausstattung
- 96 37 Treppen
- 98 38 Badausstattung
- 99 39 Terrasse / Balkon
- 101 40 Carport / Garage
- 103 41 Hauptbaustoff
- 104 42 Gartenbau / Zugänge /
Zufahrten / Zaun
- 106 **Übersicht: Mögliche
Zusatzkosten Planung**
- 107 **Checkblätter Ausschreibung**
 - 107 43 Pauschalpreise oder
Einheitspreise
 - 108 44 Grundpositionen / Alternativ-
positionen / Eventualpositionen
 - 109 45 Leistungsumfang / Leistungs-
differenzierung / Leistungs-
grenzen
 - 111 46 Gewerkeübergreifende
Zusatzleistungen
 - 112 47 Vollständigkeit jeder Einzel-
position
 - 113 48 Sondereinrichtungen / Sonder-
bauweisen / Sondermaschinen
 - 114 49 Allgemeine Technische
Vertragsbedingungen (ATV)
 - 116 50 Zusätzliche Technische
Vertragsbedingungen (ZTV)
 - 118 51 Besondere Vertragsbedingungen
 - 119 52 Stundensätze Personal
 - 120 53 Los-Unterteilung
- 122 *Praxisbeispiel 5:*
Analyse der Kostenfallen bei der Planung
- 123 *Praxisbeispiel 6:*
Analyse der Kostenfallen bei der
Ausschreibung
- 63 **Fragebögen und Checkblätter:
Planung und Ausschreibung
mit dem Architekten**
 - 65 **Fragebogen Planung**
 - 66 **Fragebogen Ausschreibung**
 - 67 **Checkblätter Planung**
 - 67 22 B-Plan-Anforderungen /
Anforderungen aus § 34 BauGB
 - 69 23 Anforderung aus Bodengutachten
 - 70 24 Anforderung aus Grundstücks-
topografie
 - 71 25 Größe und Zimmeranzahl /
Zimmerorientierung /
Geschosshöhen / Verkehrs-
flächen / Flexibilität
 - 74 26 Barrierefreiheit
 - 76 27 Dach / Dachausbau
 - 77 28 Keller / Kellerstandard
 - 79 29 Energetischer Standard
 - 81 30 Anschluss an die öffentliche
Versorgung
 - 83 31 Heizungs- und Warmwasser-
bereitungsart
 - 85 32 Lüftungsanlage
 - 87 33 Schallschutzstandard

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

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

- 222 **99** Übergabe
- 223 **100** Vollmachten Notar

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 aner-
kannter Sachverständiger für
Stand sicherheitsnachweise)
- 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, Generalunter- nehmer 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 Auszahlungs-
ansprüchen
- 287 135 Aufrechnungsverbot
- 287 136 Sicherheits- und Gewähr-
leistungseinbehalt

- 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 Aner-
kannte 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

- | | |
|--|--|
| <p>333 Bodengutachter / Geologe (Anlage 1.3.3 zu § 3 Absatz 1 HOAI (Leistungsbild Geotechnik)</p> <p>334 Vermesser / Geodät: Vermessung zum Planen (Anlage 1.4.4 zu § 3 Absatz 1 HOAI / Beratungsleistungen)</p> <p>335 Vermesser / Geodät: Vermessung zum Bauen (Anlage 1.4.7 zu § 3 Absatz 1 HOAI / Beratungs-Leistungen / Leistungsbild Bauvermessung)</p> <p>336 Statiker (Anlage 14 zu § 51 Absatz 5, § 52 Absatz 2 HOAI / Grundleistungen im Leistungsbild Tragwerksplanung, Besondere Leistungen)</p> | <p>339 Haustechniker (Anlage 15 zu § 55 Absatz 3, § 56 Absatz 3 HOAI / Grundleistungen im Leistungsbild Technische Ausrüstung, Besondere Leistungen)</p> <p>343 Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz (Anlage 1.2.2. zu § 3 Absatz 1 HOAI / Beratungsleistungen / Bauphysik)</p> <p>344 Architekt (Anlage 10 zu § 34 Absatz 4, § 35 Absatz 7 HOAI / Grundleistungen im Leistungsbild Gebäude und Innenräume, Besondere Leistungen)</p> <p>348 Stichwortverzeichnis</p> <p>350 Adressen / Bauberatung</p> <p>352 Impressum</p> |
|--|--|