
Inhaltsverzeichnis

Vorwort	13
1 Erwerbsmöglichkeiten	15
1.1 Das Architektenhaus	16
1.2 Das Baubetreuungsobjekt	19
1.3 Das Bauträgerobjekt	20
1.4 Das Fertighaus	23
1.5 Der Erwerb bei einer Versteigerung	26
2 Grundstück	31
2.1 Woher bekomme ich ein Grundstück?	31
2.2 Grundstücksanalyse	32
2.3 Bebaubarkeit des Grundstücks	33
2.4 Baunutzungsverordnung/Bebauungsplan	37
2.4.1 Art der baulichen Nutzung	37
2.4.2 Maß der baulichen Nutzung	38
2.4.3 Die Bauweise	39
2.5 Auszug aus einem Bebauungsplan	40
2.6 Kalkulation des Grundstückskaufpreises und der Nebenkosten	42
3 Planung	47
3.1 Nachhaltiges Planen	55
4 Kalkulation der Gesamtbaukosten	57
4.1 Grundstückskosten und Grundstücksnebenkosten	57
4.2 Erschließungskosten	58
4.3 Baukosten	59
4.4 Hausnebenkosten	59
4.5 Gesamtbaukosten	60
4.6 Prozentuale Aufschlüsselung der Baukosten	62
5 Finanzierung	65
5.1 Was kann ich mir leisten?	65
5.2 Hypotheken	70
5.3 Disagio/Damnum	77
5.4 Effektivzins	78

Inhaltsverzeichnis

9.12.2.3	Röhrenspanstege	217
9.12.2.4	Röhrenspanplatten	218
9.12.2.5	Vollspanplatten	218
9.12.2.6	Mechanische Beanspruchungsgruppen	219
9.12.3	Schallschutz	219
9.12.4	Klimaklasse	220
9.12.5	Einbruchhemmende Türelemente	221
9.12.5.1	Antiverzugs-Sicherheitsschloss	224
9.12.5.2	Schließkeile und Einbohrzapfen	225
9.12.5.3	Sicherheitsbeschläge	226
9.12.5.4	Zierritter	226
9.12.6	Brandschutz/Rauchschutz	226
9.12.7	Normgrößen (Rohbaumaß) für Türöffnungen	227
9.12.8	Sonstiges	228
9.12.8.1	Öffnungsrichtung DIN L, DIN R	228
9.12.8.2	Türspion	228
9.12.8.3	Zierleisten	229
9.12.8.4	Bodendichtungen	229
9.12.8.5	Beschläge	230
9.12.8.6	Schlösser	230
9.12.8.7	Lüftungsschlitz	231
9.12.8.8	Briefschlitz	231
9.13	Malerarbeiten	231
9.13.1	Holzteile	232
9.13.2	Metallteile	233
9.13.3	Mineralische Untergründe (Putze)	234
9.13.4	Beton-/Estrichflächen	235
9.13.5	Gipskartonflächen	235
9.14	Bodenbeläge	238
9.14.1	Fliesen-, Marmor- und Granitbeläge	240
9.14.2	Teppichbeläge	244
9.14.2.1	Herstellungsverfahren	244
9.14.2.2	Teppichfasern	245
9.14.3	Parkettbeläge	248
9.14.4	Elastische Beläge	251
9.14.5	Anstriche	253
9.14.6	Allgemeines	254
9.14.6.1	Oberfläche und Untergründe	254

10	Energiegewinnungssysteme – erneuerbare Energien	259
10.1	Solkollektoranlagen	260
10.2	Photovoltaikanlagen	266
10.2.1	Inselbetrieb	266
10.2.2	Netzparallelbetrieb	267
10.3	Wärmepumpen	271
10.3.1	Betriebsarten von Wärmepumpen	272
10.3.2	Wärmequellen der Wärmepumpen	272
10.3.2.1	Wärmequelle Erdreich	272
10.3.2.2	Wärmequelle Grundwasser	273
10.3.2.3	Wärmequelle Luft	274
10.3.3	Wärmepumpen-Kennzahlen	274
10.4	Förderprogramme	276
11	Die Energieeinsparverordnung	279
11.1	Geltungsbereich	279
11.2	Berechnungsverfahren der EnEV	282
11.3	Der Energieausweis	284
11.3.1	Welche Grundsätze sind bei der Ausstellung von Energieausweisen zu beachten?	285
11.3.2	Welche Angaben zum Gebäude enthält der Energieausweis?	285
11.4	EnEV 2009	286
11.5	Ausblick: das aktuelle Novellierungsverfahren zur EnEV 2014	287
11.6	Was ist ein energieeffizientes Gebäude?	288
12	Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI)	291
12.1	Die Eckpunkte der HOAI 2009	291
12.2	Leistungen und Leistungsbilder (§ 3 HOAI)	292
12.3	Anrechenbare Kosten (§ 4 HOAI)	295
12.4	Honorarzonen (§ 5 HOAI)	297
12.5	Grundlagen des Honorars (§ 6 HOAI)	297
12.6	Honorarvereinbarung (§ 7 HOAI)	299
12.7	Nebenkosten (§ 14 HOAI)	300
12.8	Zahlungen (§ 15 HOAI)	301
12.9	Honorare für Leistungen bei Gebäuden (§ 34 HOAI)	302
12.10	Beispiel: Ermittlung des Architektenhonorars mithilfe der HOAI	305
12.11	Ausblick: die siebte Novelle der HOAI, die „Neue HOAI 2013“	312

13	Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)	315
13.1	Einblick in die Makler- und Bauträgerverordnung	315
13.2	Mängelrechte	323
13.3	Überblick: das Forderungssicherungsgesetz	326
14	Bauphysik	329
14.1	Wärmeschutz	329
14.1.1	Welche Punkte sind bei der Planung zu beachten?	333
14.1.2	Kriterien für den richtigen Dämmstoff	337
14.1.3	Raumklima/Behaglichkeit	340
14.1.4	Empfundene Temperatur	341
14.1.5	Luftbewegung	341
14.1.6	Wärmespeicherung	342
14.1.7	Außendämmung	342
14.1.8	Innendämmung	343
14.2	Schallschutz	344
14.3	Brandschutz	354
14.4	Feuchtigkeitsschutz	357
14.5	Holzschutz	364
15	Abnahme	367
15.1	Arten von Abnahmen	369
15.2	Rechtliche Wirkungen einer Abnahme	371
15.2.1	Der Werklohnanspruch des Unternehmers wird fällig	372
15.3	Abnahme- und Übergabeprotokoll	374
15.4	Beurteilung der Mangelfreiheit	377
15.5	Nacherfüllung und Mängelansprüche	380
16	Versicherungen	387
16.1	Versicherungen während der Bauzeit	391
16.2	Versicherungen nach Bezug	391
17	Sicherheit für Haus und Wohnung	393
18	Umzug	397
19	Anhang	399
19.1	Checklisten zur Qualitätskontrolle für die wesentlichen Gewerke	399
19.2	DIN-Normen (Stand Februar 2013)	415
	Stichwortverzeichnis	529