

Inhalt

Zu diesem Buch	8	4 Bauen auf eigenem Grundstück	39
1 Kann ich mir Bauen überhaupt leisten?	11	4.1 Bauen mit dem Architekten	40
1.1 Grundlagen der Baufinanzierung	12	4.2 Bauen mit dem Fertig- oder Massivhausanbieter	44
1.2 Ein ehrliches Finanzierungsbeispiel	21	4.3 Bauen mit dem Bausatzanbieter	49
2 Will ich überhaupt bauen? Die Alternative: Hauskauf	23	4.4 Bauen mit dem Baubetreuer	52
2.1 Will ich überhaupt bauen?	24	4.5 Bauen mit der Baugruppe	54
2.2 Die Alternative: Hauskauf	26	5 Von der Anbietersuche zum Vertrag – Strukturiertes Vorgehen und Zeitbedarf	59
3 Bauen mit dem Bauträger	29	5.1 Strukturiertes Vorgehen	60
3.1 Was ist ein Bauträger?	30	5.2 Zeitbedarf	68
3.2 Das versteckte oder verdeckte Bauherrenmodell	37	6 Der Architekten- und der Generalunternehmervertrag	73
		6.1 Der Architektenvertrag	74
		6.2 Grundlagen des Bauvertragsrechts	94
		6.3 Der Generalunternehmervertrag	116

7	Die Planung	129	10	Die Ausführungsplanung	219
7.1	Grundstück, Entwurf und zukunftsfähiges Bauen	131	10.1	Aufbau und Inhalt einer Ausführungsplanung	220
7.2	Die Baustoffe und Bauelemente – und ihre ökologischen Aspekte	145	10.2	Prüfen der Ausführungsplanung auf Vollständigkeit	221
7.3	Die Energieeinsparverordnung (EnEV), das Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) und KfW-Effizienz haus-Klassifizierungen	182	10.3	Freigabe der Ausführungsplanung	225
7.4	Was ist ökologisches, ressourcen-schonendes und energieeffizientes Bauen?	186	10.4	Abrechnung der Ausführungsplanung	225
7.5	Baukultur und regionales Bauen	193	11	Ausschreibung und Handwerker-verträge	227
8	Die Baubeschreibung	197	11.1	Vollständige Ausschreibungsunterlagen	228
8.1	Aufbau, Struktur und Inhalte einer Baubeschreibung	198	11.2	Rechtlicher Rahmen für die Zusammenarbeit	232
8.2	Überprüfung einer Baubeschreibung	200	11.3	Auswahl von Handwerksunternehmen	235
9	Baurecht und Baugenehmigung	209	11.4	Einholen von Angeboten	236
9.1	Gesetzliche Grundlagen	210	11.5	Auswertung von Angeboten	237
9.2	Der Bau- oder Baugenehmigungsantrag	212	11.6	Bietergespräche	238
			11.7	Auftragserteilung	238
			11.8	Das Generalunternehmerangebot	240

12	Die Bauvorbereitung	241
12.1	Flächenplanung der freien Grundstücksfläche	242
12.2	Terminplanung	243
12.3	Anträge und Anzeigen bei Behörden	246
12.4	Anträge bei Versorgungsunternehmen	248
12.5	Die Baustellenordnung	250
12.6	Arbeitsschutz auf der Baustelle	253
12.7	Versicherungsschutz auf der Baustelle	257
12.8	Aufgaben des Bauleiters während der Bauphase	260
12.9	Ordnerstruktur, Jour fixe, Bautagebuch, Aktennotiz	262
12.10	Das sollten Sie auf der Baustelle dabei haben	265

13	Checklisten für alle Gewerke	267
13.1	Herrichten des Grundstücks	269
13.2	Wasserhaltung während der Bauphase	270
13.3	Die Baustelleneinrichtung	272
13.4	Aushubarbeiten	273
13.5	Rohbauarbeiten: Gründung	275
13.6	Rohbauarbeiten: Kellergeschoss	278
13.7	Drainage	281
13.8	Rohbauarbeiten: Obergeschosse	282
13.9	Zimmererarbeiten	286
13.10	Dachdeckerarbeiten: Steildach	289
13.11	Dachdeckerarbeiten: Flachdach	291
13.12	Klempner- oder Blechnerarbeiten	296
13.13	Fensterarbeiten	300
13.14	Rollladenarbeiten/Raffstoren	302
13.15	Fassade mit Wärmedämmverbundsystem	305
13.16	Putzfassade	307
13.17	Klinkerfassade	309
13.18	Fassade mit Holzverschalung	312
13.19	Heizungsinstallation	314
13.20	Zentrale Lüftungsanlage	317
13.21	Sanitärinstallation	320
13.22	Elektroinstallation	323

13.23 Blitzschutzanlage	325	15 Fertigstellung, Abnahme und Schlussrechnungen	365
13.24 Schlosserarbeiten	327		
13.25 Innenputzarbeiten	328	15.1 Fertigstellung und Abnahme	366
13.26 Estricharbeiten	330	15.2 Prüfung der Schlussrechnungen	370
13.27 Trockenbauarbeiten	333	15.3 Honorarschlussrechnung des Architekten, Bauleiters oder Fachingenieurs	371
13.28 Fliesenarbeiten	335		
13.29 Malerarbeiten	339		
13.30 Schreinerarbeiten	341	16 Mängel und Gewährleistungssicherung nach der Abnahme	373
13.31 Parkettarbeiten	345		
13.32 Teppich- und Linoleumbelagsarbeiten	346	16.1 Mängel nach Abnahme	374
13.33 Luftdichtigkeit allgemein	348	16.2 Gewährleistungssicherung	375
14 Mängel, Behinderungsanzeigen, Abschlagsrechnungen, Kostenkontrolle, Nachtragsforderungen	351		
14.1 Mängel während der Bauphase	352	Zum Schluss	376
14.2 Behinderungsanzeigen der Unternehmer	356	17 Anhang	377
14.3 Rechnungsprüfung von Abschlagszahlungen	357	Adressen	378
14.4 Kostenkontrolle und Kostensteuerung	359	Stichwortverzeichnis	380
14.5 Nachtragsforderungen der Unternehmer	363	Impressum	384