

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	37
2.4.3 Die Bauweise	39
2.5 Auszug aus einem Bebauungsplan	39
2.6 Kalkulation des Grundstückskaufpreises und der Nebenkosten	41
3 Planung	45
3.1 Nachhaltiges Planen	52
3.2 Gutachten in der Planungsphase	54
4 Kalkulation der Gesamtbaukosten	57
4.1 Grundstückskosten und Grundstücksnebenkosten	57
4.2 Erschließungskosten	58
4.3 Baukosten	58
4.4 Hausnebenkosten	59
4.5 Gesamtbaukosten	60
4.6 Prozentuale Aufschlüsselung der Baukosten	61
5 Finanzierung	63
5.1 Was kann ich mir leisten?	63
5.2 Hypotheken	67
5.3 Effektivzins	70
5.4 Nebenkosten	71
5.5 Bausparen	73
5.6 Wo Kreditgeber die Belastungsgrenze ziehen	75

6	Eigenleistung	77
7	Baubeschreibung	83
8	Bauzeitenplan	93
8.1	Darstellung eines Bauzeitenplans	93
8.2	Erläuterungen zum Bauzeitenplan	97
9	Gewerke	101
9.1	Abbruch/Rodung	101
9.2	Erdarbeiten	102
9.3	Baugrubenumschließung	104
9.4	Unterfangungsarbeiten	105
9.5	Wasserhaltungsarbeiten	105
9.6	Rohbau	106
9.6.1	Fundament und Bodenplatte	107
9.6.2	Kelleraußenwände	108
9.6.3	Drainage	109
9.6.4	Decken	112
9.6.5	Außenwände	113
9.6.6	Innenwände	118
9.6.7	Kamin	119
9.6.8	Treppen	123
9.7	Dach	124
9.7.1	Dachstuhl	126
9.7.2	Dachaufbau	130
9.7.3	Spenglerarbeiten	136
9.8	Fenster und Rollläden	138
9.8.1	Fenster	138
9.8.2	Rollläden	148
9.9	Haustechnik	149
9.9.1	Sanitärinstallation	149
9.9.2	Heizungsinstallation	153
9.9.3	Elektroinstallation	165
9.10	Putzarbeiten	177
9.10.1	Innenputz	177
9.10.2	Außenputz	178
9.10.3	Wärmedämmverbundsysteme (WDVS)	181
9.11	Estrich	187
9.11.1	Verbundestrich	188
9.11.2	Estriche auf Trennschicht	188

9.11.3	Schwimmender Estrich	188
9.11.4	Bezeichnung der Estriche	189
9.11.5	Unterschiede nach der Art des Bindemittels	191
9.11.6	Trockenestrich	196
9.11.7	Fugenausbildung	200
9.11.8	Maximale Feldgröße von Estrichflächen	201
9.12	Innentüren	202
9.12.1	Zarge	203
9.12.2	Türblatt	204
9.12.3	Schallschutz	207
9.12.4	Klimaklasse	208
9.12.5	Einbruchhemmende Türelemente	209
9.12.6	Brandschutz/Rauchschutz	214
9.12.7	Normgrößen (Rohbaumaß) für Türöffnungen	215
9.12.8	Sonstiges	216
9.13	Malerarbeiten	219
9.13.1	Holzteile	220
9.13.2	Metallteile	221
9.13.3	Mineralische Untergründe (Putze)	221
9.13.4	Beton-/Estrichflächen	222
9.13.5	Gipskartonflächen	223
9.14	Bodenbeläge	225
9.14.1	Fliesen-, Marmor- und Granitbeläge	227
9.14.2	Teppichbeläge	231
9.14.3	Parkettbeläge	235
9.14.4	Elastische Beläge	239
9.14.5	Anstriche	241
9.14.6	Allgemeines	241
10	Energiegewinnungssysteme – erneuerbare Energien	247
10.1	Solarkollektoranlagen	248
10.2	Photovoltaikanlagen	254
10.2.1	Inselbetrieb	254
10.2.2	Netzparallelbetrieb	255
10.3	Wärmepumpen	259
10.3.1	Betriebsarten von Wärmepumpen	260
10.3.2	Wärmequellen der Wärmepumpen	261
10.3.3	Wärmepumpen-Kennzahlen	263
10.4	Förderprogramme	265

11	Die Energieeinsparverordnung	267
11.1	Chronik der Verordnungsgebung	267
11.1.1	Zielsetzung der Novelle 2014	270
11.1.2	Hinweise zu den Anforderungsgrößen	271
11.2	Energiebilanz eines Wohngebäudes	272
11.2.1	Energiebilanz und Heizwärmebedarf	272
11.2.2	Heizenergiebedarf	278
11.2.3	Primärenergiebedarf	279
11.2.4	Klima- und Nutzereinflüsse	281
11.3	Monatsbilanzverfahren nach DIN V 4108-6: Verfahrensweg	284
11.4	Was ist ein energieeffizientes Gebäude?	285
12	Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI)	287
12.1	Die Eckpunkte der HOAI 2013	287
12.2	Leistungen und Leistungsbilder (§3 HOAI)	288
12.3	Anrechenbare Kosten (§4 HOAI)	291
12.4	Honorarzonen (§5 HOAI)	292
12.5	Grundlagen des Honorars (§6 HOAI)	293
12.6	Honorarvereinbarung (§7 HOAI)	294
12.7	Nebenkosten (§14 HOAI)	296
12.8	Zahlungen (§15 HOAI)	296
12.9	Honorare für Grundleistungen bei Gebäuden (§35 HOAI)	297
12.10	Beispiel: Ermittlung des Architektenhonorars mithilfe der HOAI	299
13	Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)	307
13.1	Einblick in die Makler- und Bauträgerverordnung	307
13.2	Mängelrechte	315
13.3	Überblick: das Forderungssicherungsgesetz	318
14	Bauphysik	321
14.1	Wärmeschutz	321
14.1.1	Welche Punkte sind bei der Planung zu beachten?	326
14.1.2	Kriterien für den richtigen Dämmstoff	329
14.1.3	Raumklima/Behaglichkeit	333
14.1.4	Empfundene Temperatur	333
14.1.5	Luftbewegung	334
14.1.6	Wärmespeicherung	334
14.1.7	Außendämmung	335
14.1.8	Innendämmung	335
14.2	Schallschutz	336
14.3	Brandschutz	346

14.4	Feuchtigkeitsschutz	349
14.5	Holzschutz	356
15	Abnahme	359
15.1	Arten von Abnahmen	361
15.2	Rechtliche Wirkungen einer Abnahme	363
	15.2.1 Der Werklohnanspruch des Unternehmers wird fällig	364
15.3	Abnahme- und Übergabeprotokoll	366
15.4	Beurteilung der Mangelfreiheit	368
15.5	Nacherfüllung und Mängelansprüche	372
16	Versicherungen	379
16.1	Versicherungen während der Bauzeit	383
16.2	Versicherungen nach Bezug	383
17	Sicherheit für Haus und Wohnung	385
18	Umzug	389
19	Checklisten zur Qualitätskontrolle für die wesentlichen Gewerke ...	391
	Der Autor	407
	Abbildungsverzeichnis	409
	Stichwortverzeichnis	413