

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	13
Abbildungsverzeichnis	15
Tabellenverzeichnis	17
Abkürzungsverzeichnis	19
1 Erwerbsmöglichkeiten	21
1.1 Das Architektenhaus	21
1.2 Das Baubetreuungsobjekt	24
1.3 Das Bauträgerobjekt	25
1.4 Das Fertighaus	27
1.5 Der Erwerb bei einer Versteigerung	30
2 Grundstück	35
2.1 Woher bekomme ich ein Grundstück?	35
2.2 Grundstücksanalyse	36
2.3 Bebaubarkeit des Grundstücks	37
2.4 Baunutzungsverordnung/Bebauungsplan	40
2.4.1 Art der baulichen Nutzung	41
2.4.2 Maß der baulichen Nutzung	41
2.4.3 Die Bauweise	43
2.5 Auszug aus einem Bebauungsplan	43
2.6 Kalkulation des Grundstückskaufpreises und der Nebenkosten	46
3 Planung	51
3.1 Nachhaltiges Planen	58
3.2 Gutachten in der Planungsphase	60
4 Kalkulation der Gesamtbaukosten	63
4.1 Grundstückskosten und Grundstücksnebenkosten	63
4.2 Erschließungskosten	64
4.3 Baukosten	64
4.4 Hausnebenkosten	65
4.5 Gesamtbaukosten	66
4.6 Prozentuale Aufschlüsselung der Baukosten	67
5 Finanzierung	69
5.1 Was kann ich mir leisten?	69
5.2 Hypotheken	73

5.3	Effektivzins	76
5.4	Nebenkosten	77
5.5	Bausparen	79
5.6	Wo Kreditgeber die Belastungsgrenze ziehen	80
6	Eigenleistung	83
7	Baubeschreibung	89
8	Bauzeitenplan	99
8.1	Darstellung eines Bauzeitenplans	99
8.2	Erläuterungen zum Bauzeitenplan	103
9	Gewerke	107
9.1	Abbruch/Rodung	107
9.2	Erdarbeiten	108
9.3	Baugrubenumschließung	110
9.4	Unterfangungsarbeiten	111
9.5	Wasserhaltungsarbeiten	112
9.6	Rohbau	112
9.6.1	Fundament und Bodenplatte	113
9.6.2	Kelleraußenwände	114
9.6.3	Drainage	115
9.6.4	Decken	118
9.6.5	Außenwände	119
9.6.6	Innenwände	123
9.6.7	Kamin	124
9.6.8	Treppen	127
9.7	Dach	129
9.7.1	Dachstuhl	131
9.7.2	Dachaufbau	134
9.7.3	Spenglerarbeiten	140
9.8	Fenster und Rollläden	141
9.8.1	Fenster	141
9.8.2	Rollläden	151
9.9	Haustechnik	152
9.9.1	Sanitärinstallation	152
9.9.2	Heizungsinstallation	156
9.9.3	Elektroinstallation	167

9.10	Putzarbeiten	178
9.10.1	Innenputz	178
9.10.2	Außenputz	179
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	190
9.11.6	Trockenestrich	194
9.11.7	Fugenausbildung	198
9.11.8	Maximale Feldgröße von Estrichflächen	199
9.12	Innentüren	200
9.12.1	Zarge	200
9.12.2	Türblatt	201
9.12.3	Schallschutz	204
9.12.4	Klimaklasse	205
9.12.5	Einbruchhemmende Türelemente	206
9.12.6	Brandschutz/Rauchschutz	211
9.12.7	Normgrößen (Rohbaumaß) für Türöffnungen	212
9.12.8	Sonstiges	212
9.13	Malerarbeiten	216
9.13.1	Holzteile	216
9.13.2	Metallteile	217
9.13.3	Mineralische Untergründe (Putze)	218
9.13.4	Beton-/Estrichflächen	218
9.13.5	Gipskartonflächen	219
9.14	Bodenbeläge	221
9.14.1	Fliesen-, Marmor- und Granitbeläge	223
9.14.2	Teppichbeläge	227
9.14.3	Parkettbeläge	230
9.14.4	Elastische Beläge	233
9.14.5	Anstriche	235
9.14.6	Allgemeines	236
10	Energiegewinnungssysteme – erneuerbare Energien	241
10.1	Solarkollektoranlagen	242
10.2	Photovoltaikanlagen	248
10.2.1	Inselbetrieb	248
10.2.2	Netzparallelbetrieb	249

10.3	Wärmepumpen	252
10.3.1	Betriebsarten von Wärmepumpen	253
10.3.2	Wärmequellen der Wärmepumpen	254
10.3.3	Wärmepumpen-Kennzahlen	255
10.4	Förderprogramme	257
11	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG)	259
11.1	Chronik der Verordnungsgebung	259
11.1.1	Zielsetzung der Novellen 2014 und 2020	261
11.1.2	Hinweise zu den Anforderungsgrößen	262
11.2	Energiebilanz eines Wohngebäudes	263
11.2.1	Energiebilanz und Heizwärmebedarf	263
11.2.2	Heizenergiebedarf	270
11.2.3	Primärenergiebedarf	271
11.2.4	Klima- und Nutzereinflüsse	273
11.3	Monatsbilanzverfahren nach DIN V 18599-2: Verfahrensweg	275
12	Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI)	277
12.1	Die Eckpunkte der HOAI 2021	277
12.2	Leistungen und Leistungsbilder (§ 3 HOAI)	278
12.3	Anrechenbare Kosten (§ 4 HOAI)	280
12.4	Honorarzonen (§ 5 HOAI)	281
12.5	Grundlagen des Honorars (§ 6 HOAI)	282
12.6	Honorarvereinbarung (§ 7 HOAI)	283
12.7	Nebenkosten (§ 14 HOAI)	285
12.8	Zahlungen (§ 15 HOAI)	286
12.9	Honorare für Grundleistungen bei Gebäuden (§ 35 HOAI)	286
12.10	Beispiel: Ermittlung des Architektenhonorars mithilfe der HOAI	288
13	Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)	295
13.1	Einblick in die Makler- und Bauträgerverordnung	295
13.2	Mängelrechte	303
14	Bauphysik	307
14.1	Wärmeschutz	307
14.1.1	Welche Punkte sind bei der Planung zu beachten?	309
14.1.2	Kriterien für den richtigen Dämmstoff	312
14.1.3	Raumklima/Behaglichkeit	315
14.1.4	Empfundene Temperatur	316
14.1.5	Luftbewegung	316

14.1.6	Wärmespeicherung	317
14.1.7	Außendämmung	317
14.1.8	Innendämmung	318
14.2	Schallschutz	318
14.3	Brandschutz	328
14.4	Feuchtigkeitsschutz	330
14.5	Holzschutz	337
15	Abnahme	339
15.1	Arten von Abnahmen	341
15.2	Rechtliche Wirkungen einer Abnahme	342
15.3	Abnahme- und Übergabeprotokoll	345
15.4	Beurteilung der Mangelfreiheit	347
15.5	Nacherfüllung und Mängelansprüche	351
16	Versicherungen	357
16.1	Versicherungen während der Bauzeit	361
16.2	Versicherungen nach Bezug	361
17	Sicherheit für Haus und Wohnung	363
18	Umzug	367
19	Checklisten zur Qualitätskontrolle für die wesentlichen Gewerke	369
	Stichwortverzeichnis	387
	Der Autor	396