

verbraucherzentrale

Bauen!

Das große Praxis-Handbuch
für Bauherren

Mit
dem neuen
Bauvertrags-
recht 2018



PETER BURK



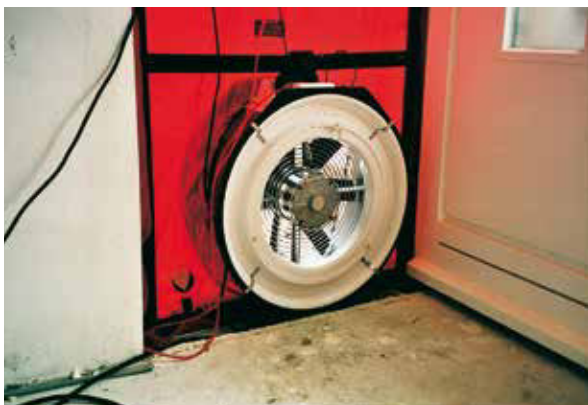
Inhalt

Zu diesem Buch	8
1 Kann ich mir Bauen überhaupt leisten?	11
1.1 Grundlagen der Baufinanzierung	12
1.2 Ein ehrliches Finanzierungsbeispiel	21
2 Will ich überhaupt bauen? Die Alternative: Hauskauf	23
2.1 Will ich überhaupt bauen?	24
2.2 Die Alternative: Hauskauf	26
3 Bauen mit dem Bauträger	29
3.1 Was ist ein Bauträger?	30
3.2 Das versteckte oder verdeckte Bauherrenmodell	37

4 Bauen auf eigenem Grundstück	39
4.1 Bauen mit dem Architekten	40
4.2 Bauen mit dem Fertig- oder Massivhausanbieter	44
4.3 Bauen mit dem Bausatzanbieter	49
4.4 Bauen mit dem Baubetreuer	52
4.5 Bauen mit der Baugruppe	54
5 Von der Anbietersuche zum Vertrag – Strukturiertes Vorgehen und Zeitbedarf	59
5.1 Strukturiertes Vorgehen	60
5.2 Zeitbedarf	68
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
7.1 Grundstück, Entwurf und zukunftsfähiges Bauen	131
7.2 Die Baustoffe und Bauelemente – und ihre ökologischen Aspekte	145
7.3 Die Energieeinsparverordnung (EnEV), das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und KfW-Effizienzhaus-Klassifizierungen	182
7.4 Was ist ökologisches, ressourcenschonendes und energieeffizientes Bauen?	186
7.5 Baukultur und regionales Bauen	193
8 Die Baubeschreibung	197
8.1 Aufbau, Struktur und Inhalte einer Baubeschreibung	198
8.2 Überprüfung einer Baubeschreibung	200
9 Baurecht und Baugenehmigung	209
9.1 Gesetzliche Grundlagen	210
9.2 Der Bau- oder Baugenehmigungsantrag	212

10 Die Ausführungsplanung	219
10.1 Aufbau und Inhalt einer Ausführungsplanung	220
10.2 Prüfen der Ausführungsplanung auf Vollständigkeit	221
10.3 Freigabe der Ausführungsplanung	225
10.4 Abrechnung der Ausführungsplanung	225
11 Ausschreibung und Handwerkerverträge	227
11.1 Vollständige Ausschreibungsunterlagen	228
11.2 Rechtlicher Rahmen für die Zusammenarbeit	232
11.3 Auswahl von Handwerksunternehmen	235
11.4 Einholen von Angeboten	236
11.5 Auswertung von Angeboten	237
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
13.24	Schlosserarbeiten	327
13.25	Innenputzarbeiten	328
13.26	Estricharbeiten	330
13.27	Trockenbauarbeiten	333
13.28	Fliesenarbeiten	335
13.29	Malerarbeiten	339
13.30	Schreinerarbeiten	341
13.31	Parkettarbeiten	345
13.32	Teppich- und Linoleumbelagsarbeiten	346
13.33	Luftdichtigkeit allgemein	348
14	Mängel, Behinderungsanzeigen, Abschlagsrechnungen, Kostenkontrolle, Nachtragsforderungen	351
14.1	Mängel während der Bauphase	352
14.2	Behinderungsanzeigen der Unternehmer	356
14.3	Rechnungsprüfung von Abschlagszahlungen	357
14.4	Kostenkontrolle und Kostensteuerung	359
14.5	Nachtragsforderungen der Unternehmer	363

15	Fertigstellung, Abnahme und Schlussrechnungen	365
15.1	Fertigstellung und Abnahme	366
15.2	Prüfung der Schlussrechnungen	370
15.3	Honorarschlussrechnung des Architekten, Bauleiters oder Fachingenieurs	371
16	Mängel und Gewährleistungssicherung nach der Abnahme	373
16.1	Mängel nach Abnahme	374
16.2	Gewährleistungssicherung	375
	Zum Schluss	376
17	Anhang	377
	Adressen	378
	Stichwortverzeichnis	380
	Impressum	384

einmal ordentlich in die Pflicht genommen, ob es dabei nun um die Vorbereitung des Grundstücks, Anforderungen an Bodenplatte oder Keller oder auch um die Hausanschlüsse geht.

Der Fertighausanbieter, der in diesem Fall den Keller oder die Bodenplatte nicht selber mit anbietet, möchte an eine fix und fertig vorbereitete Bodenplatte oder Kellerdecke kommen und das Haus zügig aufrichten. Das ist verständlich, wird aber so nicht immer wirklich offen kommuniziert. Schon der Begriff „Fertighaus“ suggeriert ja eigentlich etwas anderes. Man sollte alle die Probleme, die aus den Schnittstellen zwischen Ihren vorbereitenden Maßnahmen und der jeweils daran anschließenden Tätigkeit des Fertighausanbieters resultieren können, nicht unterschätzen. Wenn man sich solche vorbereitenden Maßnahmen selbst doch nicht sicher zutraut, kann eine Lösung sein, auch mit diesen Leistungen den Fertighausanbieter zu beauftragen. Zumindest die Errichtung der Bodenplatte oder des Kellers könnte

dann mit in dessen Leistungsumfang liegen. Auch das Einmessen des Hauses könnte bei ihm liegen, sodass es an diesem wichtigen Punkt ebenso nicht zu Missverständnissen oder Unklarheiten kommt und er damit klar für die richtige Stellung des Hauses auf dem Grundstück haftet. Viele Fertighausanbieter bieten mittlerweile die Errichtung der Bodenplatte oder des Kellers mit an, Massivhausanbieter ohnehin fast immer. Manche Fertighausanbieter bieten sogar die Unterstützung bei der Grundstückssuche an. Ist dies der Fall, sollte man die Hersteller von vornherein in die Pflicht nehmen, dass das von ihnen offerierte Grundstück auch tatsächlich geeignet ist zur Aufnahme des gewünschten Haustyps. Das betrifft den Bebauungsplan und das Baurecht genauso wie die geologischen Gegebenheiten.

7 Die Planung

Die Planung kann sehr frei sein, wenn Sie mit einem Architekten bauen, oder auch sehr eingeschränkt, wenn Sie ein Haus von einem Bauträger erwerben. Freiheiten können Sie nutzen: Eine gute Planung muss Baurecht, Grundrisse, Baustoffe, Ökologie, Konstruktion, Energetik und nicht zuletzt auch Standort und Baukultur immer gleichzeitig bedenken.

Wird zu einseitig vorgegangen – ob über bemühte Landhaus-Romantik oder angestregtes Bauhaus-Plagiat – baut man ganz schnell eher Fassadeninszenierungen und künstliche Lebensbühnen als ein wirklich durchdachtes Haus.



Wenn Sie nicht individuell mit einem Architekten bauen, werden Sie feststellen, dass viele Häuser heute als Typenhäuser verkauft werden, das heißt, die Planung ist weitgehend vorgegeben. Meist gibt es dann noch bestimmte Varianten, aber wer diesen Planungskorridor verlässt, muss meist auch mit höheren Kosten rechnen. Leider sind bis heute die meisten Typenhäuser abgestimmt auf eine einzige Lebensphase und das klassische Familienbild: Die Familie besteht dabei aus zwei Erwachsenen und zwei Kindern, und schon das dritte Kind ist in vielen Grundrissen nicht ohne Weiteres unterzubringen. Dass aus Kindern auch Teenager werden, die sich ganz gerne mal abnabeln, sehen Grundrisse nicht vor. Dass Kinder irgendwann ausziehen und man das Haus dann vielleicht ganz anders nutzen will, sehen Grundrisse erst recht nicht vor. Eine vollständige Lebenszyklusbetrachtung einer Immobilie findet bis heute bei praktisch keinem Grundriss statt. Die Häuser sind auf eine Mononutzung ausgelegt. Und diese Mononutzungsphase dauert bei vielen Familien nur etwa 14 bis 18 Jahre.

Häufig wird eine Immobilie gesucht, wenn die Kinder kurz vor dem Kindergarten oder der Einschulung stehen, um ihnen einen späteren Kindergartenwechsel, vor allem aber Schulwechsel aufgrund Umzuges zu ersparen. Sie sind dann etwa drei bis sechs Jahre alt. Mit etwa 18 bis 20 Jahren verlassen viele Kinder das Haus aber schon wieder in Richtung Ausbildungsplatz, Studium usw. Häufig gibt es dann noch eine Übergangsphase, in der sie zwar ihr Kinderzimmer bei Heimatbesuchen nutzen, aber mit 22 bis 25 Jahren räumen viele Kinder endgültig ihr Nest. Die Eltern bleiben in den Häusern dann meist noch sehr lange wohnen, wenn nicht zuvor ein Arbeitsplatz- und Ortswechsel oder eine Scheidung neue Orientierung erzwingt. Die Phase, in der die Eltern in einem Haus allein wohnen, ist sehr oft deutlich länger als die Phase, in der sie mit den Kindern zusammen im Haus wohnen. Das heißt, wir planen Häuser für eine Familiennutzungsphase von etwa 14 bis 18 Jahren bei einer Lebensdauer der Häuser von 80 bis 100 Jahren. Das ist nur dann sinnvoll, wenn das Haus nach der Familiennutzungsphase wieder weitergegeben werden

kann an die nächste Familie. Das kann funktionieren, wenn man sich emotional einfach vom Gebäude trennen kann und wenn dessen Lage so gut ist, dass ein Verkauf werterhaltend möglich ist. Das ist heute bei vielen Einfamilienhäusern aber nicht mehr ohne Weiteres der Fall. Daher sollte man sich schon sehr genau überlegen, was man eigentlich plant. Eine klassische Familienimmobilie sieht in der Werbung schön aus, ist im Alltag und über den Lebenszyklus betrachtet aber selten die ideale Lösung.

Auch die technische Ausstattung ist neben der Grundrissgestaltung ein wichtiges Element, das von Anfang an bei der Grundrissentwicklung mitberücksichtigt werden sollte. Die Zeiten, in denen man zunächst einen Grundriss entwickelte und sich später um die Leitungsführung von Heizung und Wasser kümmerte, sind lange vorbei. Hinzu kommen heute auch Anforderungen an die Gebäudehülle und die Lüftung. Moderne Technik wie zum Beispiel Passivhaustechnik, bei der die Lüftungsanlage gleichzeitig die Heizungsfunktionen übernimmt, bedingt zudem eine intelligente und kurze Lüftungsrohrführung von Zu- und Abluft mit großen Rohrquerschnitten. Ein Entwurf muss daher von Anfang an auf verschiedenen Ebenen gedacht werden, was nach wie vor aber viel seltener passiert, als man vermuten würde.

Darüber hinaus müssen die Baustoffe mit bedacht werden, die zum Einsatz kommen. Ein Gebäude aus Holz bedingt von Anfang an natürlich ein ganz anderes Herangehen an die Planung als ein Massivbau. Aber auch die Frage, welcher Stein für Außenwände eingesetzt und wie gedämmt werden soll, muss in der Planung früh berücksichtigt werden.

Und schließlich geht es bei dem Thema Planung auch um Baukultur. Diese spielt heute – gerade in Deutschland – praktisch überhaupt keine Rolle mehr. Die meisten Neubaugebiete nehmen auf ihre Umgebung entsprechend keine Rücksicht. Schon die Bebauungspläne geben fast immer nur einen einfachen baurechtlichen Rahmen vor, der mit regionaler Baukultur nicht das Geringste zu tun hat. Die Bebauungspläne und in

der Folge die Neubaugebiete sind beliebig austauschbar und sehen aus wie eine schachbrettartige Ansammlung gebauter Beispiele aus Hausbaukatalogen. Der Drang zur Individualisierung und Abgrenzung des eigenen Geschmacks gegenüber dem des Nachbarn kommt hinzu und mündet am Ende in völlige Wahlosigkeit und Beliebigkeit. Ein ruhiges, einheitliches

und mit einer Landschaft verwobenes Siedlungsbild kennen wir fast gar nicht mehr.

Eine gute Hausplanung auf Basis eines schlechten Bebauungsplans ist daher immer nur ein Tropfen auf den heißen Stein und rettet kein Neubaugebiet mehr. Aber es ist trotz allem zumindest mehr als nichts.

7.1 Grundstück, Entwurf und zukunftsfähiges Bauen

Die Suche nach dem Baugrundstück

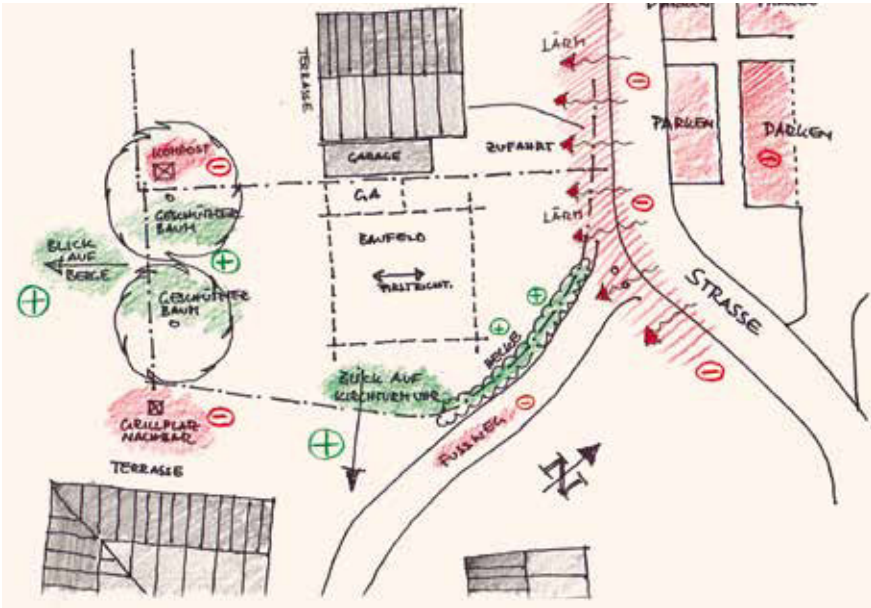
Attraktives Bauland ist knapp. In Innenstadtlagen oder am Stadtrand von Ballungsräumen sind nur selten freie Grundstücke zu finden, die sich auch bezahlen lassen. Häufig muss man für das Bauen relativ weit in ländliche Gebiete ausweichen. Bei der Grundstückssuche können Sie sich von Ihren zukünftigen Baupartnern helfen lassen. Das kann ein Architekt, Generalunternehmer oder Fertighausanbieter sein. Findet allerdings Ihr Architekt ein Grundstück, auf dem Sie bauen möchten, so ist es ihm untersagt, dass er Sie – zum Beispiel über den Grundstückskaufvertrag – verpflichtet, nur mit ihm auf diesem Grundstück zu bauen (Kopplungsverbot). Tut er es dennoch, ist der Grundstückskaufvertrag zwar wirksam, die Verpflichtungsklausel im Zweifel aber nicht. Weitere Anlaufstellen für die Grundstückssuche sind Internetportale, der Immobilienanteil von Tageszeitungen, Makler sowie Banken und Sparkassen mit ihren Immobilienabteilungen.

Achten Sie bei der Grundstückssuche unbedingt auf die Bebauungsmöglichkeiten! Die Vorgaben, wie auf einem Grundstück gebaut werden darf, finden Sie im Bebauungsplan. Er wird in Form einer Satzung von der zuständigen Gemeinde erlassen und regelt im Detail, wie Sie ein Grundstück bebauen dürfen – von der

zulässigen Geschossanzahl bis zur vorgeschriebenen Dachneigung. Wird beim Grundstückskauf nicht darauf geachtet, können Sie Ihre baulichen Vorstellungen möglicherweise nicht realisieren. Besorgen Sie sich daher vor einer Kaufentscheidung beim zuständigen Bauamt einen aktuellen Bebauungsplanauszug. Wie Sie diesen lesen, erfahren Sie auf Seite 132 ff.. Bei der zuständigen Gemeinde sollten Sie außerdem folgende Unterlagen einsehen:

- Der **Flächennutzungsplan** zeigt Ihnen grob, wo Flächen für Gewerbe, Wohnungsbau, Verkehrswege und Freizeit geplant sind.





Einflüsse auf die Bebauung des Grundstücks

Ende und dem Schnittpunkt mit dem Dach am oberen Ende. Die Abstandstiefe zur Grundstücksgrenze muss 0,4 dieses Maßes betragen. Beispiel: Die Wand hat eine Höhe von fünf Metern, dann muss die Abstandstiefe bis zur Grundstücksgrenze zwei Meter betragen. Nur: So geringe Abstandsflächen lassen viele Landesbauordnungen gar nicht zu. Die meisten fordern eine Mindestabstandstiefe zum Nachbargrundstück von zweieinhalb Metern. Garagen hingegen dürfen üblicherweise auf die Grenze gesetzt werden, wenn sie bestimmte Höhen (meist drei Meter) und bestimmte Wandflächen (zum Beispiel 25 Quadratmeter) nicht überschreiten. Abstandsflächen müssen immer auf dem eigenen Grundstück liegen, gegebenenfalls bis zur Straßenmitte einer öffentlichen Straße, dürfen sich aber mit Abstandsflächen umliegender Bebauungen nicht überschneiden.

Außerdem kann die Abstandsfläche beeinflusst werden durch sogenannte Baulasten (→ Seite 132).

Auch die sogenannten **Gebäudeklassen** spielen bei der Planung eine Rolle. Die Landesbauordnungen der

Länder regeln diese für jedes Bundesland. Die Regelungen sind aber sehr ähnlich. Man unterscheidet fünf Gebäudeklassen, die sich meist wie folgt definieren:

Gebäudeklasse 1:
Freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu sieben Metern und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 Quadratmetern und freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude;

Gebäudeklasse 2:
Gebäude mit einer Höhe bis zu sieben Metern und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 Quadratmetern;

Gebäudeklasse 3:
sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu sieben Metern;

Gebäudeklasse 4:
Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 Metern und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 Quadratmetern;

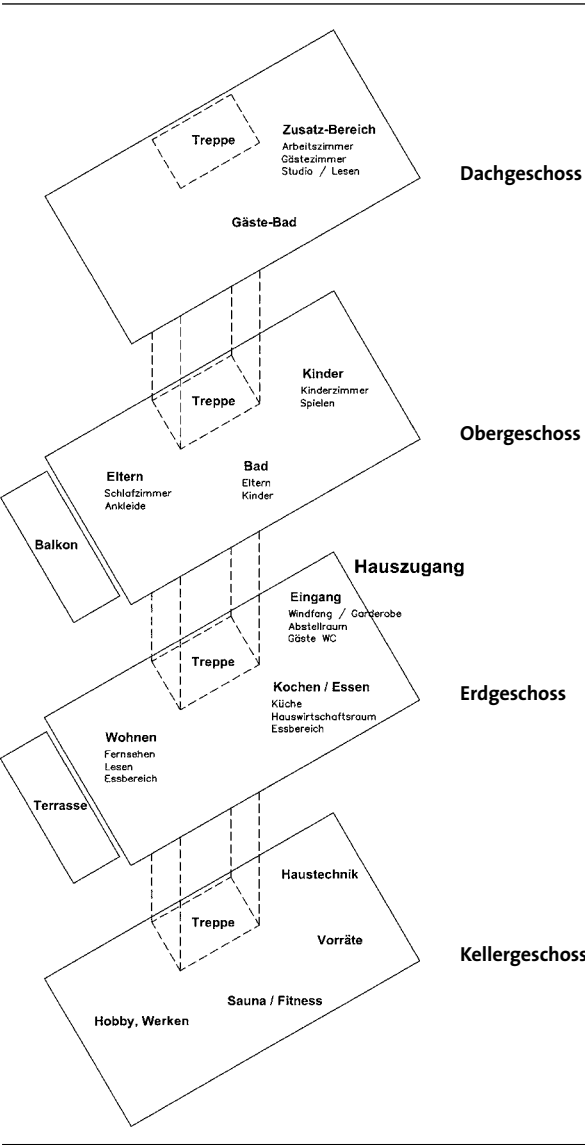
Gebäudeklasse 5:
sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

Höhe im Sinn des Satzes 1 ist üblicherweise das Maß von der Geländeoberfläche im Mittel bis zur Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist. Grundflächen von Nutzungseinheiten sind üblicherweise die Brutto-Grundflächen (also Flächen inklusive Wandgrundflächen), wobei Flächen in reinen Kellergeschossen üblicherweise außer Betracht bleiben. In den meisten Fällen werden Sie es mit der Gebäudeklasse 1 oder 2 zu tun haben.

Und auch Regelungen zu **Stellplätzen** werden Sie im Rahmen Ihrer Hausplanung beachten müssen. Dies ist ebenfalls in den Landesbauordnungen der Länder geregelt. Üblicherweise ist pro Wohneinheit – also pro abgeschlossener Wohnung in einem Haus – der Nachweis eines Stellplatzes auf dem eigenen Grundstück gefordert.

Die Ermittlung des Raumbedarfs

Wenn Sie das nicht schon bei der Auswahl des Grundstücks getan haben, ist der nächste Schritt bei der Entwurfsplanung die Ermittlung des Raumbedarfs: Wie viele Räume werden benötigt, wie groß sollen sie sein, und wo sollen sie im Gebäude liegen? Gehen Sie dabei von Ihrer gegenwärtigen Wohnsituation aus, aus der heraus Sie sich ja verändern wollen. So können Sie zum Beispiel sehr gut beurteilen, ob Ihnen Ihr gegenwärtiges Wohnzimmer zu groß oder zu klein ist, ob Balkon oder Terrasse ausreichen oder größer sein sollen und ob die Belichtung günstig oder eher ungünstig ist. Wichtig für die Ermittlung des Raumbedarfs ist auch, dass Sie die Höhe der Räume, die Sie gegenwärtig bewohnen, ausmessen und überlegen, ob sie zu hoch oder zu niedrig sind. Schon acht bis zehn Zentimeter sind bei der Raumhöhe ein großer Unterschied.



Die Grundriss- und Schnittentwicklung

Bei der Grundriss- und Schnittentwicklung spielen – neben den Ergebnissen aus der Entwicklung der Funktionszuordnung (→ Seite 136) – die bereits genannten Umgebungsfaktoren eine wichtige Rolle. Der wichtigste ist die **Ausrichtung des Baukörpers** auf dem Grundstück. Hier fließen vor allem Überlegun-

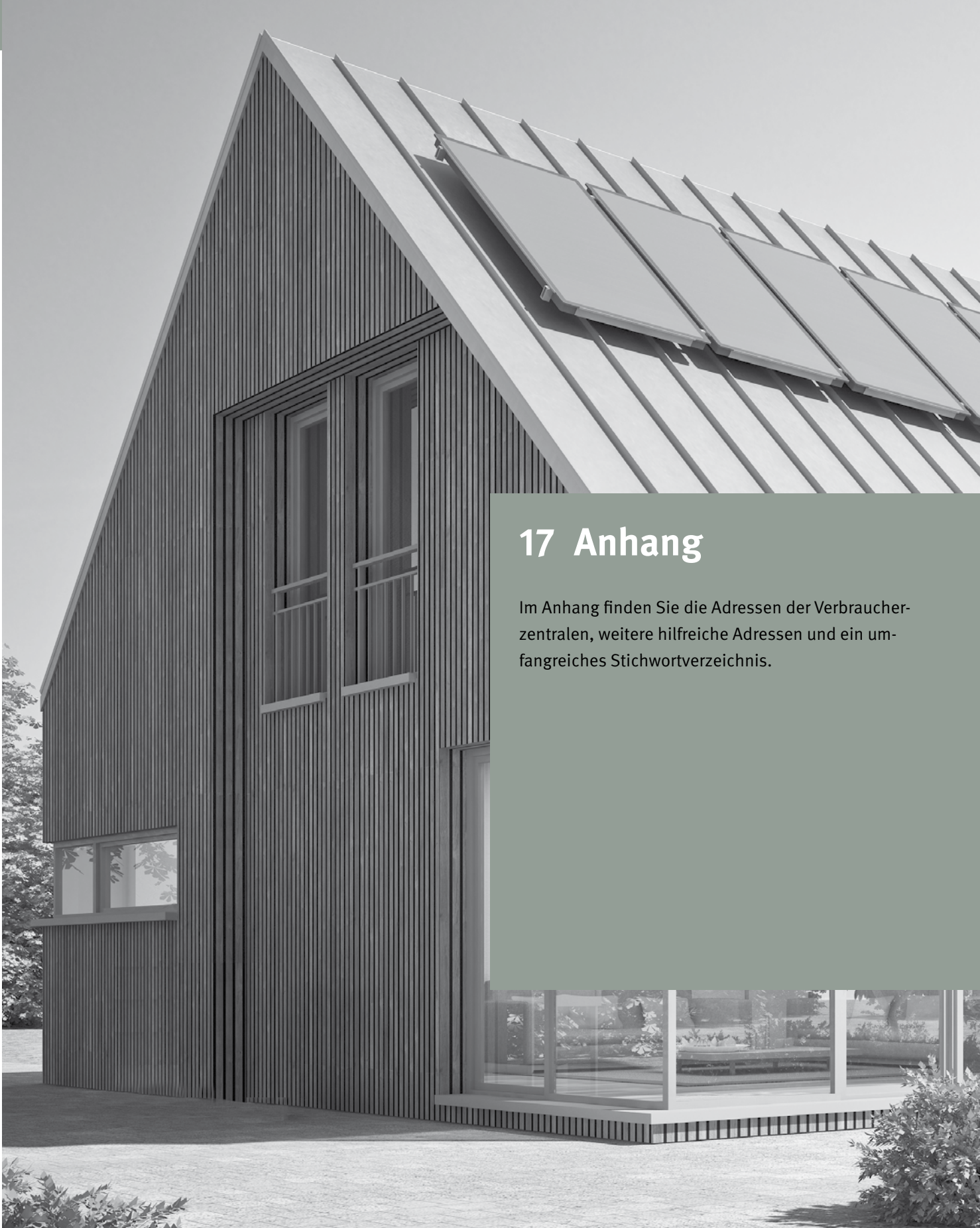
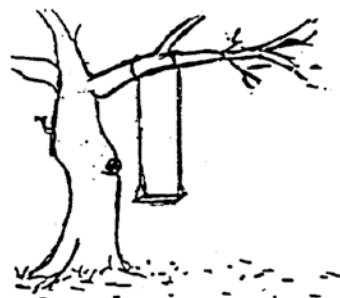
Zum Schluss

Sie haben es beim Lesen des Buches gemerkt: Bauen ist ein sehr komplexer Prozess. Er umfasst umfangreiche finanzielle, rechtliche und technische Wissensgebiete, die man nach Möglichkeit zumindest strukturell verstehen sollte.

Fragen Sie sich ehrlich, ob Bauen für Sie das richtige ist und ob Sie das wirklich wollen. Wenn Sie bauen wollen, hoffen wir, dass Ihnen das Buch hilfreiche Informationen und Werkzeuge an die Hand geben

konnte, damit Sie finanziell, rechtlich und technisch möglichst sicher durch Ihr Bauvorhaben kommen.

Und wir hoffen nicht zuletzt auch, dass Sie – neben allen anderen Herausforderungen – auch das ökologische Bauen und die regionale Baukultur der Region, in der Sie bauen und leben wollen, bei Ihrem Vorhaben nicht vergessen und beidem vielleicht zumindest eine Chance einräumen.



17 Anhang

Im Anhang finden Sie die Adressen der Verbraucherzentralen, weitere hilfreiche Adressen und ein umfangreiches Stichwortverzeichnis.

Stichwortverzeichnis

A

Abnahme 366
Abrechnung 370 ff.
Abschlagsrechnung 48, 77, 112, 351 ff.
Abschlagszahlung 83, 95, 103, 357 f., 371
Abwasserleitung 276 f., 321
Aktennotiz 262 ff.
Allgemeine Technische Vertragsbedingungen (ATV) 113, 352, 354
Altlast 132, 269 f.
Angebote 236 ff.
Anhydritestrich 165, 331
Ansichtsplan 216, 224
Antennenanschluss 204, 323
Anträge bei Behörden 246 ff.
Anzeigen bei Behörden 246 ff.
Arbeitsschutz 253 ff.
Architekt 40 ff., 61
Armaturen 321 ff.
Attika 291 ff.
Auftragserteilung 238 f.
Ausführungsplanung 220 ff.
Aushubarbeiten 273 ff.
Ausschreibung 228 ff.
Außenanlage 20, 72, 207
Außenwand 150, 339
– Dämmung 162

B

Bankbürgschaft 95, 357, 375
Barrierefreiheit 136 f.
– DIN-Normen 137
Bauabzugsteuer 229, 234 f.
Bauantrag 70, 212 ff.
– Antrag auf Vorbescheid 213
– Bestandteile des 217
– Genehmigungsfreistellung 213
– vereinfachtes Genehmigungsverfahren 213
Bauaufsichtsamt 247 f., 270
Baubeginnanzeige 247, 273
Bauberatung 208, 378
Bauberufsgenossenschaft (Bau-BG) 50, 253 f.
Baubetreuer 52 ff.
Baubeschreibung 109 ff., 198 ff.
– Checkliste 201 ff.
– Musterbaubeschreibung 207
Baufertigstellungsversicherung 34
Baufinanzierung 12 ff.
Baufreigabe 272
Baugenehmigung 117 f., 210 ff.
Baugesetzbuch 132, 210, 212
Baugrundstück 131

Baugruppe 52 ff.
Bauherren-Haftpflichtversicherung 258
Baulast 76, 96, 132
Bauleistungsversicherung 258 f.
Bauleiter 260 ff.
Baustelle
– Absicherung 251
– Baustelleneinrichtung 199, 201, 250
– Baustellenordnung 231, 250
– Begehung 250, 265 f.
– Versicherungsschutz 257 ff.
Baustraße 254, 272
Baustrom 127, 248 f., 272
Bautagebuch 260, 262 ff.
Bauträger 30 ff.
Bauüberwachung 41, 88
Bauunterlagen 262
Bauwagen 242, 272
Bauwasser 19, 119, 127, 248
Bauzaun 251 f., 272 f.
Bauzeitenplan 68, 231, 244 f.
Bebauungsplan 132 f., 210 ff.
Bedarfsermittlung 135 f.
Behinderungsanzeige 356
Behörden 239, 249 ff.
Belüftung 155 f.
Bestandsschutz 230
Betondachstein 160
Betondecke 164, 283
Betonwerksteinplatten 338
Bewehrung 147, 279, 305
Beweislast, Umkehr der 367
BGB-Vertrag 233, 352 ff., 366, 374 f.
Bieberschwanz 160
Bimsstein 149, 152
Bitumendach 161
Blechnerarbeiten 296 ff.
Blitzschutz 180, 325 f.
Blower-Door-Test 348
Bodenarten 274
Bodenbelag 162 ff., 330 ff., 345 ff.
Bodengutachter 43
Bodenplatte 127, 275 ff.
Bodenversiegelung 186
Brennstoffzelle 190 f.
BUS-System 179
Bus-Technik 324

C

Chemie-WC 127

D

Dach
– Dachdeckungen 159 ff., 289 ff.
– Dachterrasse 294
– Dämmung 333

Dachstuhl 284, 286 f.
Dämmung 150 f., 305 f., 310, 333, 348
Dampfbremse 333, 348 f.
Decken 162 ff.
Darlehenssumme 14 f.
Dickbettverfahren 338
DIN-Normen 113, 354 f.
Drainage 281 f.
Dünnbettverfahren 336

E

Eigenkapitalermittlung 14
Eigenleistung 72, 121 f.
Einbehalt 371
Eindichtung 291, 296
Einheitspreis 230 f., 363
Einheitspreisvertrag 233, 370
Einzug 72
Elektroinstallation 177 ff., 323 ff.
Elementarschadenversicherung 259
Energiebedarfsausweis 182, 199
Energiebedarfsberechnung 183
Energieeinsparverordnung (EnEV) 182 ff., 320
Entwurfsplanung 18, 41, 135
Erdarbeiten 127
Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) 174
Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) 182 ff.
Erschließung 18 f., 213, 249
Estrich 164 f., 331 ff.
Eventualposition 231

F

Fachingenieure 43, 221, 239
Fällen von Bäumen 246
Fenster 155 ff., 300 ff.
– Fensterbänke 203, 310
– Fensterstürze 310
– Einbruchschutz 157
– Laibung 301, 303
– Montage 300 ff.
– Öffnungsarten 156
– Rahmen 157 f.
– Verglasung 158
Fernwärme 175 f., 249
Fertighaus 44 ff.
Fertighausanbieter 44 ff., 62, 66
Fertigparkett 345
Fertigstellungsbürgschaft 30, 33 f.
Feuerlöscher 254
Feuerrohbauversicherung 258
First 213, 221, 284
Flächennutzungsplan 131
Flächenplanung 242 f.
Fliesenarbeiten 335 ff.
Förderprogramme 67
Freistellungsbescheinigung 235

Frischbeton 276
Fundament 145 f., 274 ff.
Fundamenterder 180
Funktionsbereiche 136
Fußbodenheizung 163, 315
Fußpfette 284

G

Gasheizung 174 f., 188
Gaube 284, 296 f.
Gebäudeeinmessung 248
Gebäudefeuerversicherung 259
Gefahrenübergang 367
Gefahrstoffe 252
Gefahrstoff-Informationssystem CODE (GISCODE) 253
Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) 252
Geländer 168, 256, 327 f.
Genehmigungsplanung 18, 42, 212
Generalunternehmer 47 ff., 66, 74 ff., 116 ff., 371
Geothermie 190 ff.
Gesamtpreis 35 f., 231
Geschossdecke 162 ff., 283
Gewährleistungsfrist 82, 114, 262, 366, 374 f.
Gewährleistungssicherung 375
Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung 259
Gerüst 251, 256 f., 272
Giebelwand 284
Gipsbaustein 170
Gipsputz 171, 328
Grundleistung 41, 77, 81
Grundrissplan 214, 221 f.
Grundstück 18, 37, 40, 131 ff., 269
Grundstücksgrenze 132 ff., 211
Grundwasser 146, 149, 247, 271
Gussasphaltestrich 165, 331

H

Handwerker 100, 107, 228 ff.
– Auswahl 235
– Versicherung 258
Hausanschluss 127, 178 ff., 249, 275, 323
Haussprechanlage 180
Heizkörper 173 ff., 315
Heizung 173 ff.
Heizungsanlage 174 ff., 182, 284, 315
Holz 45, 62, 151 ff., 170, 173, 175, 287, 341 ff.
Holzanstriche 344
Holzdecke 164, 291 ff., 344
Holzfenster 157, 300
Holzdielen 166
Holzfassadenverkleidung 305, 312 ff.
Holzpelletheizung 175
Holz-Stahl-Kombination 169
Holztreppe 169, 342
Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) 40 ff., 89
Honorarschlussrechnung 371

Honorarzonen 42, 77, 82, 90
Horizontalsperrre 278

I

Innenwand 169, 335
Installationsbereich 178
Installationszone 178, 323
Internetanschluss 181

J

Jahres-Primärenergiebedarf 182
Jour fixe 263 f.

K

Kabelanschluss 181
Kachelofen 175, 319
Kalkputz 171
Kalksandstein 149, 151
Kaltdach 291
Kanalanschluss 249
Kaufpreissammlung 132
Kehlbalkenlage 284
Kehlblach 297
Keller 44, 127 f., 147 ff., 278 ff.
Kellerdecke 279
Kellerfensterschacht 279
Kelleraußenwand 148 f., 278 ff.
Klempnerarbeiten 296 ff.
Klingelanlage 180
Klinkerfassade 309 ff.
Kniestock 284
Kork 166
Kostenermittlung 66, 68,
Kostenkontrolle 261, 359 ff.
Kostensteuerung 359 ff.
Kunststoff 173
Kunststoffrahmen 157

L

Laminat 166
Lehm 153
Lehmputz 171
Leistungsphasen 40 ff., 81, 89, 371 f.
Leistungsverzeichnis 228 ff.
Liapor-Baustein 152
Linoleum 166, 346 f.
Luftdichtigkeit 348 f.
Lüftungsanlage 173 f., 176, 317 ff.
Luftwechselrate 349

M

Magnesiaestrich 165
Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) 30, 34 ff., 359
Malerarbeiten 339 f.
Mangel 78, 95 ff., 352 ff., 366, 374 f.
– Mangelfolgeschaden 353

Mängelrüge 261, 353 ff., 374
Mantelleitung 179
Maschinensicherheit 255
Maschinenstandpunkte 254
Mauerwerk 150, 170, 282, 309 ff.
Mengenansatz 231
Mittelpfette 284

N

Nachbesserung 352 f., 374
Nacherfüllung 96, 352
Nachtragsforderung 363 f.
Nebenkosten 21, 77, 90
Nebenleistung 82

O

Oberbelag 163
Oberputz 307 f.
Ölheizung 175
Ortgang 284, 286
– Ortgangblech 296 f.

P

Parkett 163, 166, 344 f.
Passivhaus 187 f.
Pauschalpreisvertrag 233
Photovoltaikanlage 189
Planunterlagen 84, 220 f.
Plattenfundament 146
Porenbetonstein 149, 152
Positionsplan 43
Potenzialausgleich 180
Preisminderung 353
Preisspiegel 237 f.
Preisverhandlung 238
Projektzeitenplan 68, 244
Punktfundament 146
Putzfassade 307
– Putzschäden 308 f.
– Witterungseinflüsse 308
PVC 166, 347

R

Ratenzahlung 109, 358
Rauchmelder 181
Raumbedarf 135
Rechnungsprüfung 261, 357 f., 370 f.
Regenrinne 296, 298 f.
Reihenhaus 139 ff.
Reihenhausgrundriss 139 f.
Richtfest 71
Ringanker 278, 283
Risikolebensversicherung 12, 17
Rohbauabnahme 247
Rohbauarbeiten
– Gründung 275 ff.

– Kellergeschoss 278 ff.
– Obergeschosse 282 ff.
Rollladen 157, 278, 283, 302 ff.
Ruhezeiten 253

S

Sanitäreinrichtungen 255
Sanitärinstallation 320 ff.
Schadenersatz 353
Schallschutz 44,165, 163, 170, 335
Schiebetür 157, 171
Schieferdach 160
Schlosserarbeiten 372
Schlussabnahme 248, 261
Schlussrechnung 108, 370 ff.
Schnittentwicklung 135, 139
Schnittplan 215, 221, 223
Schnurgerüst 275
Schornstein 127, 283 f.
Schreinerarbeiten 341 ff.
Schutzausrüstung 254
Schutzdach 252
Selbstbauanbieter 49 ff.
Selbstvornahme 97, 353
Sicherheit auf Baustellen 251
Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SIGEKO)
250
Sicherheitseinbehalt 371
Sicherheitseinrichtungen 254
Sickerwasser 279, 281
Solarkollektoren 190
Sparren 159, 287, 333
Stahl 147, 169
Statiker 43
Steckdosen 177 ff., 323
Stegleitung 179
Streifenfundament 146
Stromkreise 178 ff.

T

Technische Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) 252
Teillos 230
Telefonliste 236
Teppich 166, 346
Tilgung 12 ff., 21 f.
Toiletten 255
Toleranzmaße 335
Tondachziegel 160, 298
Traufe 284
Treppen 139, 167
– Holztreppe 169
– Treppensicherheit 167
Trockenbauarbeiten 333 ff.
– Dachflächen 333
– Zwischenwände 335
Trockenbauwand 170

Trockenestrich 175, 331
Tür 171

U

Überspannungsschutz 180, 326
Umbauszuschlag 82, 372
Umkehrdach 291
Umweltschutz 251
Unfallversicherung 258
Unterputz 307
Urkalkulation 364

V

Verblendschale 310
Verbundestrich 331
Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) 48
Verkehrsplan 132
Vermessungsingenieur 43
Vertragsabschluss 67
Vertragsstrafe 366, 371
Verwahrung 296
Vordach 327

W

Wand
– Außenwand 150
– Innenwand 169
Wandanschlussblech 296
Wandputz 307
Warmdach 291
Wärmedämmung 170
– Fassade mit Wärmedämmverbundsystem 151, 305
– Flachdach 291
– Putzfassade 150
– Rohbauarbeiten 282
– Trockenbauarbeiten 333
– Wärmedämmwert 300, 343
Wärmepumpe 176, 185
Warmwasserversorgung 175
Waschräume 255
Wasserhaltung 270
Werkvertrag 48, 94, 102
Wohngebäudeversicherung 258

Z

Zählermontage 249
Zahlungsansprüche, zusätzliche 364
Zeitbedarf 68 ff.
Zement 147
Ziegeldecke 164
Ziegelstein 152
Zimmererarbeiten 286 ff.
Zuschlagsschreiben 239
Zusätzliche Vertragsbedingungen 126, 229