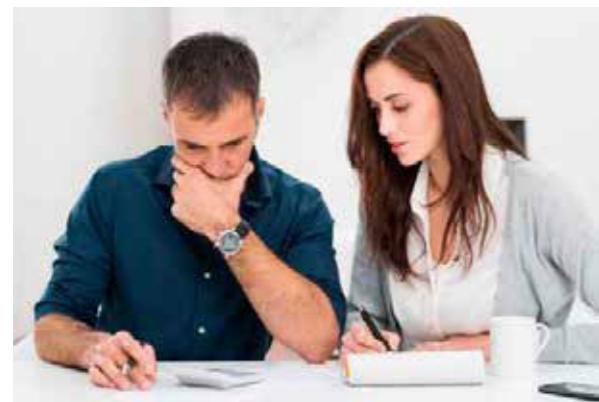


# Bauen!

Das große Praxis-Handbuch  
für Bauherren

Mit  
dem neuen  
Bauvertrags-  
recht 2018





# Inhalt

Zu diesem Buch	8		
<b>1 Kann ich mir Bauen überhaupt leisten?</b>	<b>11</b>	<b>4 Bauen auf eigenem Grundstück</b>	<b>39</b>
1.1 Grundlagen der Baufinanzierung	12	4.1 Bauen mit dem Architekten	40
1.2 Ein ehrliches Finanzierungsbeispiel	21	4.2 Bauen mit dem Fertig- oder Massivhausanbieter	44
<b>2 Will ich überhaupt bauen? Die Alternative: Hauskauf</b>	<b>23</b>	4.3 Bauen mit dem Bausatzanbieter	49
2.1 Will ich überhaupt bauen?	24	4.4 Bauen mit dem Baubetreuer	52
2.2 Die Alternative: Hauskauf	26	4.5 Bauen mit der Baugruppe	54
<b>3 Bauen mit dem Bauträger</b>	<b>29</b>	<b>5 Von der Anbietersuche zum Vertrag – Strukturiertes Vorgehen und Zeitbedarf</b>	<b>59</b>
3.1 Was ist ein Bauträger?	30	5.1 Strukturiertes Vorgehen	60
3.2 Das versteckte oder verdeckte Bauherrenmodell	37	5.2 Zeitbedarf	68
		<b>6 Der Architekten- und der Generalunternehmervertrag</b>	<b>73</b>
		6.1 Der Architektenvertrag	74
		6.2 Grundlagen des Bauvertragsrechts	94
		6.3 Der Generalunternehmervertrag	116
		<b>7 Die Planung</b>	<b>129</b>
		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-Wärmegegesetz (EEWärmeG) und KfW-Effizienzhaus-Klassifizierungen	182
		7.4 Was ist ökologisches, ressourcenschonendes und energieeffizientes Bauen?	186
		7.5 Baukultur und regionales Bauen	193
		<b>8 Die Baubeschreibung</b>	<b>197</b>
		8.1 Aufbau, Struktur und Inhalte einer Baubeschreibung	198
		8.2 Überprüfung einer Baubeschreibung	200
		<b>9 Baurecht und Baugenehmigung</b>	<b>209</b>
		9.1 Gesetzliche Grundlagen	210
		9.2 Der Bau- oder Baugenehmigungsantrag	212
		<b>10 Die Ausführungsplanung</b>	<b>219</b>
		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
		<b>11 Ausschreibung und Handwerkerverträge</b>	<b>227</b>
		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



<b>12 Die Bauvorbereitung</b>	<b>241</b>	<b>13 Checklisten für alle Gewerke</b>	<b>267</b>				
12.1 Flächenplanung der freien Grundstücksfläche	242	13.1 Herrichten des Grundstücks	269	13.23 Blitzschutzanlage	325	<b>15 Fertigstellung, Abnahme und Schlussrechnungen</b>	<b>365</b>
12.2 Terminplanung	243	13.2 Wasserhaltung während der Bauphase	270	13.24 Schlosserarbeiten	327	15.1 Fertigstellung und Abnahme	366
12.3 Anträge und Anzeigen bei Behörden	246	13.3 Die Baustelleneinrichtung	272	13.25 Innenputzarbeiten	328	15.2 Prüfung der Schlussrechnungen	370
12.4 Anträge bei Versorgungsunternehmen	248	13.4 Aushubarbeiten	273	13.26 Estricharbeiten	330	15.3 Honorarschlussrechnung des Architekten, Bauleiters oder Fachingenieurs	371
12.5 Die Baustellenordnung	250	13.5 Rohbauarbeiten: Gründung	275	13.27 Trockenbauarbeiten	333		
12.6 Arbeitsschutz auf der Baustelle	253	13.6 Rohbauarbeiten: Kellergeschoss	278	13.28 Fliesenarbeiten	335		
12.7 Versicherungsschutz auf der Baustelle	257	13.7 Drainage	281	13.29 Malerarbeiten	339		
12.8 Aufgaben des Bauleiters während der Bauphase	260	13.8 Rohbauarbeiten: Obergeschosse	282	13.30 Schreinerarbeiten	341	<b>16 Mängel und Gewährleistungssicherung nach der Abnahme</b>	<b>373</b>
12.9 Ordnerstruktur, Jour fixe, Bautagebuch, Aktennotiz	262	13.9 Zimmerarbeiten	286	13.31 Parkettarbeiten	345	16.1 Mängel nach Abnahme	374
12.10 Das sollten Sie auf der Baustelle dabeihaben	265	13.10 Dachdeckerarbeiten: Steildach	289	13.32 Teppich- und Linoleumbelagsarbeiten	346	16.2 Gewährleistungssicherung	375
		13.11 Dachdeckerarbeiten: Flachdach	291	13.33 Luftdichtigkeit allgemein	348		
		13.12 Klempner- oder Blechnerarbeiten	296				
		13.13 Fensterarbeiten	300	<b>14 Mängel, Behinderungsanzeigen, Abschlagsrechnungen, Kostenkontrolle, Nachtragsforderungen</b>	<b>351</b>	Zum Schluss	376
		13.14 Rollladenarbeiten/Raffstoren	302	14.1 Mängel während der Bauphase	352	<b>17 Anhang</b>	<b>377</b>
		13.15 Fassade mit Wärmedämmverbundsystem	305	14.2 Behinderungsanzeigen der Unternehmer	356	Adressen	378
		13.16 Putzfassade	307	14.3 Rechnungsprüfung von Abschlagszahlungen	357	Stichwortverzeichnis	380
		13.17 Klinkerfassade	309	14.4 Kostenkontrolle und Kostensteuerung	359	Impressum	384
		13.18 Fassade mit Holzverschalung	312	14.5 Nachtragsforderungen der Unternehmer	363		
		13.19 Heizungsinstallation	314				
		13.20 Zentrale Lüftungsanlage	317				
		13.21 Sanitärinstallation	320				
		13.22 Elektroinstallation	323				

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, Energie- und nicht zuletzt auch Standort und Baukultur immer gleichzeitig bedenken.

Wird zu einseitig vorgegangen – ob über bemühte Landhaus-Romantik oder angestrengtes 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 Grundrisse 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 Ausbildungsort, 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 erzwang. 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 wertehaltend 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 Wahllosigkeit und Beliebigkeit. Ein ruhiges, einheitliches

und mit einer Landschaft verbobenes 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 zukunfts-fähiges 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 Immobiliensektor 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.

- Im **Verkehrsplan** können Sie sehen, was noch an Straßen geplant ist.
- Die **Kaufpreissammlungen** der Gemeinden geben Aufschluss über das Preisniveau von Grundstücken. Sie werden herausgegeben vom örtlichen Gutachterausschuss, angesiedelt beim örtlichen Landratsamt oder der örtlichen kreisfreien Stadt.

Wichtig ist außerdem, dass das Grundstück frei von **Altlasten** ist. Stand beispielsweise vorher eine Tankstelle oder Autowerkstatt auf dem Grundstück, ist Vorsicht geboten. Das gilt auch für ehemaliges Militär- oder Industriegelände, das nun als Wohngebiet genutzt werden soll (Konversion). Auch Grundstücke, auf denen Gärtnereien standen, können in Teilbereichen erhebliche Bodenbelastungen durch die verwendeten Pflanzenschutzmittel aufweisen. Fragen Sie vor dem Kauf, ob Bodenuntersuchungen gemacht wurden. Ist dies der Fall, lassen Sie sich die Ergebnisse vor dem Kauf aushändigen. Und schließlich sollten Sie vor dem Grundstückskauf prüfen, ob **Baulasten** im Bau- lastenverzeichnis eingetragen sind. Dabei handelt es sich um Eintragungen, die die Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks einschränken können.

**Beispiel:** Der Verkäufer eines Grundstücks hat dem Grundstücksnachbarn gegen einen finanziellen Ausgleich erlaubt, sehr dicht an die Grundstücksgrenze heran zu bauen. Dazu hat er im Baulastenverzeichnis eintragen lassen, dass ein Teil der nötigen Abstandsfläche zwischen den zukünftigen Gebäuden auf dem zum Verkauf stehenden Grundstück liegt. Das heißt konkret: Der Käufer kann nicht mehr – so wie es im Bebauungsplan eigentlich vorgesehen ist – bis an die maximal zulässige Bebauungsgrenze bauen, sondern muss unter Umständen deutlich davor bleiben. Sehen

### Tipp

Vereinbaren Sie generell ein **Wandlungsrecht des Kaufvertrags** aufgrund von Altlasten auf dem Grundstück, über die Sie vor dem Kauf nicht informiert wurden.

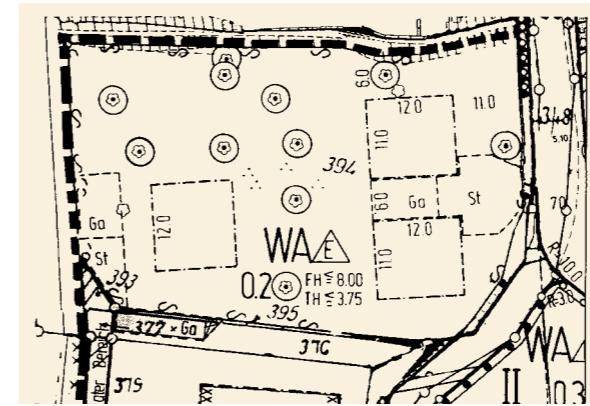
Sie daher vor einem Grundstückskauf auch das Bau- lastenverzeichnis bei der zuständigen Kommune ein. Sie können dies zum Beispiel sehr gut gemeinsam mit dem Vorbesitzer tun.

### Was ist möglich? Die zulässige Bebauung des Grundstücks

Den Rahmen für jede Entwurfsplanung bildet die zulässige **Bebauung** des Grundstücks, die üblicherweise im Bebauungsplan geregelt ist. Der Bebauungsplan ist ein Planausschnitt eines bestimmten Gebiets einer Stadt oder Gemeinde, für das per Satzungserlass durch den Stadt- oder Gemeinderat eine bestimmte Bebauungsvorschrift gilt. Diese kann sehr strenge Vorgaben mit nur wenig Gestaltungsfreiraum enthalten, sie kann aber auch Planungsfreiheit lassen. Plansymbole im Bebauungsplan veranschaulichen das detailliert, zum Beispiel die zulässige Dachform und Dachneigung oder die Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück. Ein Bebauungsplan besteht aus einem zeichnerischen und einem schriftlichen Teil. Im Planteil werden die Bebauungsvorgaben über Symbole festgehalten, im Textteil werden die Vorgaben auch schriftlich dargelegt. Die Vorgaben aus dem Bebauungsplan müssen Sie bei Ihrem Bauvorhaben einhalten. Andernfalls laufen Sie Gefahr, dass die Stadt oder Gemeinde Ihren Bauantrag nicht genehmigt und Korrekturen Ihrer Planung verlangt. Nicht immer ist ein Bebauungsplan vorhanden. So kann es Lagen innerhalb bebauter Ortsteile geben, für die kein Bebauungsplan existiert. In diesen Fällen wird **§ 34 des Baugesetzbuchs (BauGB)** angewandt. Er lautet, Zitat:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“

In jüngerer Zeit gibt es Gemeinden, die damit experimentieren, ganze Baugebiete ohne Bebauungsplan



Beispiel Bebauungsplan

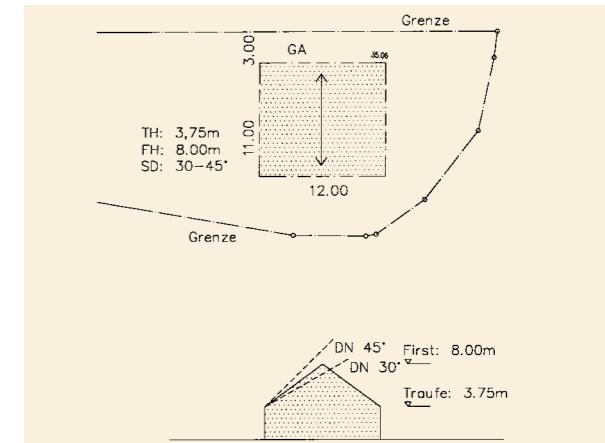
auszuweisen. Hier werden nur noch bestimmte Rahmenvorgaben gemacht, innerhalb derer dann relativ frei gebaut werden kann. Das sind aber Sonderfälle. In aller Regel werden Baugebiete mit einem Bebauungsplan ausgewiesen, der dann Grundlage für die Entwurfsplanung ist. Nimmt man alle diese Vorschriften zusammen, ergibt sich die Bebauungsmöglichkeit, die in der Grafik „Bebaubarkeit des Grundstücks“ dargestellt ist.

Zusätzlich sollten alle Punkte untersucht werden, die mit der Lage des Grundstücks zusammenhängen und einen Einfluss auf den Gebäudeentwurf haben: Die Himmelsrichtung sowie sonnige und verschattete Grundstücksteile können die Lage von Balkonen oder Terrassen beeinflussen, die Zufahrtsmöglichkeiten können die Lage des Eingangs und von Garagen bestimmen, die Umgebungsbebauung kann für die Position des Baukörpers ebenso eine Rolle spielen wie geschützter Baumbestand, der nicht gefällt werden darf. Auch die Umgebung kann Einfluss auf die Position und Größe von Fenstern im Gebäude nehmen. Diese Punkte können in den Lageplan des Grundstücks eingezeichnet werden, wie das in der Skizze „Einflüsse auf die Bebauung des Grundstücks“ dargestellt ist.

Ein ganz wesentlicher Aspekt bei der Lage eines Gebäudes auf einem Grundstück sind auch die sogenannten **Abstandsflächen**. Üblicherweise ist bei frei stehenden Gebäuden von der Grundstücksgrenze eine

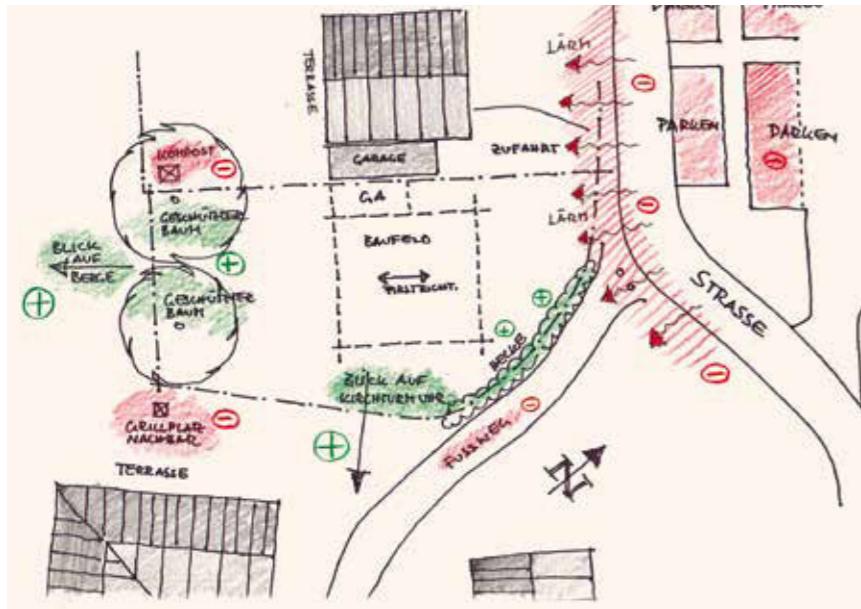
Reines Wohngebiet:	WR
Allgemeines Wohngebiet:	WA
Geschossflächenzahl:	0,8 oder GFZ 0,8
Grundflächenzahl:	0,4 oder GRZ 0,4
Offene Bauweise:	o
Geschlossene Bauweise:	g
Nur Einzelhäuser zulässig:	E
Nur Doppelhäuser zulässig:	D
Nur Hausgruppen zulässig:	H
Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig:	ED
Baulinie:	— · — · —
Baugrenze:	— · — · —
Traufhöhe:	TH
Firshöhe:	FH
Zahl der Vollgeschosse:	I - II

Symbole im Bebauungsplan



Bebaubarkeit des Grundstücks

Mindestabstandsfläche einzuhalten, die sich nach der Wandhöhe des Gebäudes richtet. Die Wandhöhe definiert sich als die Höhe vom Schnittpunkt einer Außenwand mit der Geländeoberfläche am unteren



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 Baulisten (→ 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;

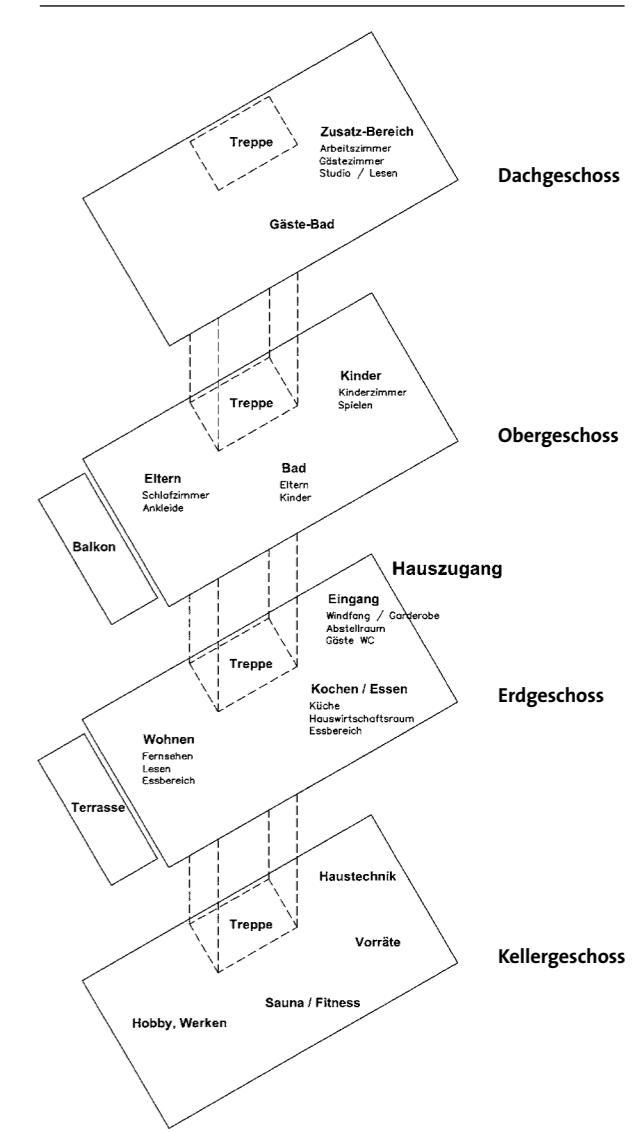
**Gebäudeklasse 5:**  
sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

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 Kellergeschosse 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-

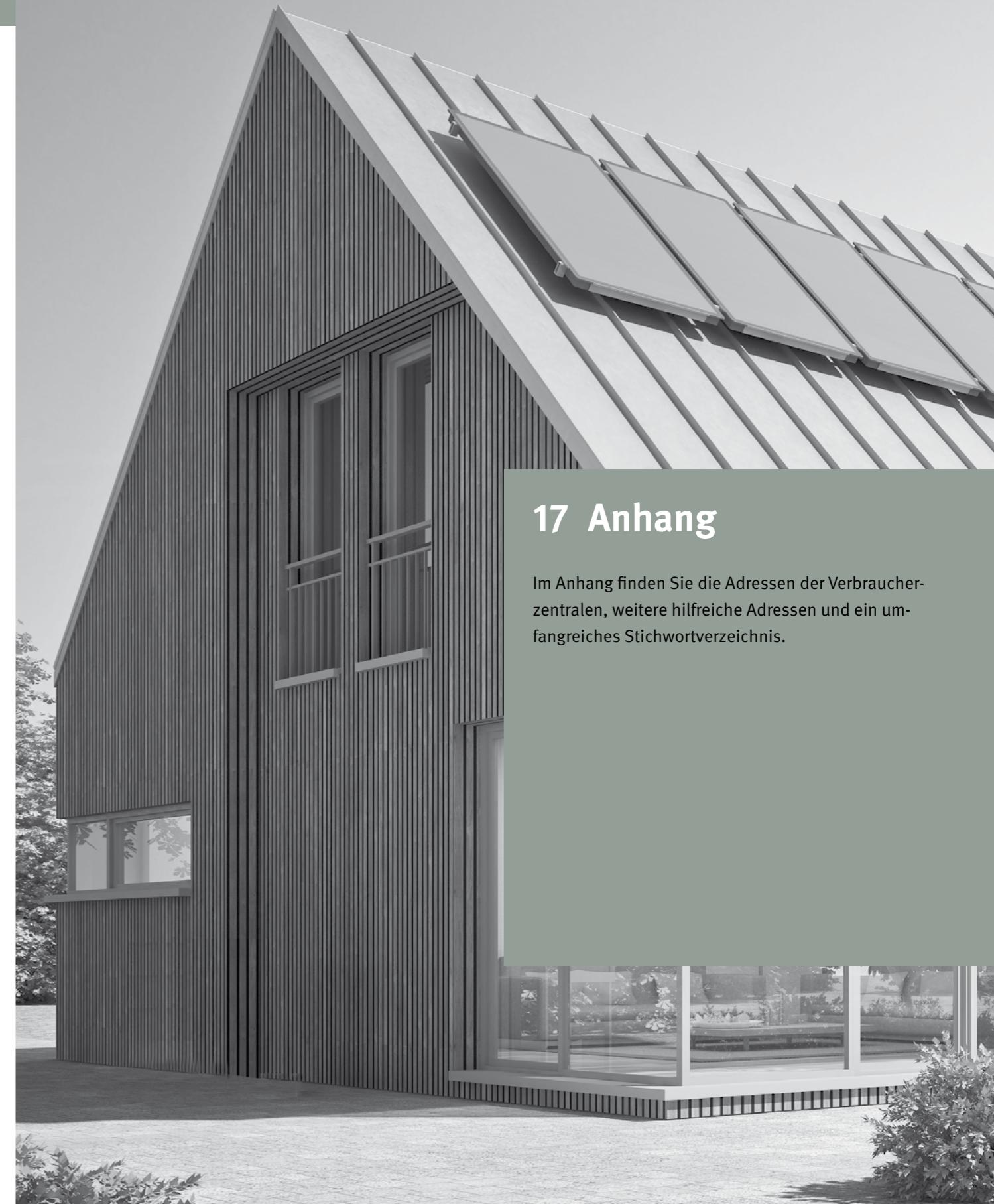
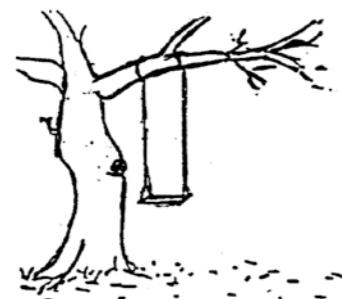
## Zum Schluss

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  
Ansichtspläne 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  
Baueratung 208, 378  
Baugewerfsgenossenschaft (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

## C

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.

## D

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

## E

### Chemie-WC

Baugruppe 52 ff.  
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

## F

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

## G

### Fachingenieure

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  
Feuerrohrbauversicherung 258  
First 213, 221, 284  
Flächennutzungsplan 131  
Flächenplanung 242 f.  
Fliesenarbeiten 335 ff.  
Förderprogramme 67  
Freistellungsbescheinigung 235

## 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  
Holztreppen 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  
Kehlblech 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  
Teilos 230  
Telefonliste 236  
Teppich 166, 346  
Tilgung 12 ff., 21 f.  
Toiletten 255  
Toleranzmaße 335  
Tondachziegel 160, 298  
Traufe 284  
Treppen 139, 167  
– Holztreppen 169  
– Treppensicherheit 167  
Trockenbauarbeiten 333 ff.  
– Dachflächen 333  
– Zwischenwände 335  
Trockenbauwand 170

Trockenestrich 175, 331  
Tür 171

**U**  
Überspannungsschutz 180, 326  
Umbauzuschlag 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  
Zimmerarbeiten 286 ff.  
Zuschlagsschreiben 239  
Zusätzliche Vertragsbedingungen 126, 229