



Inhalt

Zu diesem Buch	8		
1 Kann ich mir Bauen überhaupt leisten?	11	4 Bauen auf eigenem Grundstück	39
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
2 Will ich überhaupt bauen? Die Alternative: Hauskauf	23	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
3 Bauen mit dem Bauträger	29	5 Von der Anbietersuche zum Vertrag – Strukturiertes Vorgehen und Zeitbedarf	59
3.1 Was ist ein Bauträger?	30	5.1 Strukturiertes Vorgehen	60
3.2 Das versteckte oder verdeckte Bauherrenmodell	37	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-Wärmegegesetz (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	13 Checklisten für alle Gewerke	267				
12.1 Flächenplanung der freien Grundstücksfläche	242	13.1 Herrichten des Grundstücks	269	13.23 Blitzschutzanlage	325	15 Fertigstellung, Abnahme und Schlussrechnungen	365
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	16 Mängel und Gewährleistungssicherung nach der Abnahme	373
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	14 Mängel, Behinderungsanzeigen, Abschlagsrechnungen, Kostenkontrolle, Nachtragsforderungen	351	Zum Schluss	376
		13.14 Rollladenarbeiten/Raffstoren	302	14.1 Mängel während der Bauphase	352	17 Anhang	377
		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				