
Inhaltsverzeichnis

1	Gutes Gelingen durch gründliche Vorüberlegung	13
1.1	Konzept zur Fehlervermeidung	13
1.1.1	Die zentralen Fragen vor Start eines Bauprojekts	13
1.1.2	Worauf von Anfang an zu achten ist	14
1.2	Grobe Kalkulation der voraussichtlichen Kosten	17
1.2.1	Kosten des Grundstückserwerbs	19
1.2.2	Kosten für Freimachen (des Grundstücks)	19
1.2.3	Kosten für das Herrichten und Erschließen des Grundstücks	19
1.2.4	Sonstige Kosten	21
1.2.5	Kosten für Bauwerk und Baukonstruktionen	21
1.2.6	Kosten für Bauwerk und technische Anlagen	22
1.2.7	Außenanlagen	22
1.2.8	Ausstattung	22
1.2.9	Baunebenkosten	22
1.3	Grobkostencheck	23
1.4	Förderungen zur Kostenentlastung	26
1.4.1	Kredite und Direktzuschüsse	26
1.4.2	KfW-Programme	26
1.4.3	Einheimischenmodelle	32
1.5	Alternativen des Bauens	32
1.5.1	Bauträgervertrag	33
1.5.2	Fertighaus (Fertigbau)	34
1.5.3	Schlüsselfertigbau	35
1.5.4	Bauen mit einem Generalübernehmer	36
1.5.5	Baubetreuer	37
1.5.6	Bauen mit einem Generalunternehmer	37
1.5.7	Neu seit 1.1.2018: Verbraucherbauvertrag	38
1.5.8	Architektenhaus	41
1.5.9	Eigenleistungen	42
2	Von der Idee zum Baubeginn	45
2.1	Fertighaus	45
2.2	Schlüsselfertigbau	45
2.3	Beauftragung eines Generalübernehmers	46
2.4	Vergabe der Bauleistungen an einen Generalunternehmer	47
2.5	Der umfassend beauftragte Architekt	47
2.5.1	Neu: die sogenannte Zielfindungsphase	49
2.5.2	Das Honorar des Architekten	50

2.6	Von der ersten Skizze zur Umsetzung	57
2.6.1	Grundlagenermittlung	58
2.6.2	Vorentwurf, Entwurf und Genehmigung	58
2.6.3	Ausführungsplanung (Werkplanung)	59
2.6.4	Von der Ausschreibung zur Vergabe	60
2.6.5	Auswertung der Angebote	61
2.6.6	Vergleich der Bietersummen	63
2.7	Vergabe und Vertragsabschluss	64
2.7.1	Vergabegespräch	64
2.7.2	Abschluss von Verträgen mit bauausführenden Unternehmen	65
2.7.3	Einbeziehung der VOB/B	66
2.7.4	Form und Inhalt von Bauverträgen	67
3	Vom ersten Spatenstich zur Fertigstellung	73
3.1	Fehler des Architekten als Mangelursache	73
3.1.1	Fehlende oder fehlerhafte Beratung durch den Planer	73
3.1.2	Fehlende oder fehlerhafte Planungsgrundlagen	74
3.1.3	Fehlende oder fehlerhafte Entwurfs- und Genehmigungs- planung	75
3.1.4	Fehlerhafte Ausführungsplanung	76
3.1.5	Die fehlerhafte Ausschreibung	77
3.2	Mögliche Ursachen für Baumängel	78
4	Typische Fehler bei der Bauausführung	81
4.1	Bauteilübergreifende Mängel	81
4.2	Mangelhafter Schallschutz	85
4.2.1	Schallschutz von Fenstern	90
4.2.2	Schallschutz von Türelementen	91
4.2.3	Luftschall	91
4.2.4	Körperschall	92
4.2.5	Trittschall	92
4.3	Mangelhafter baulicher Brandschutz	93
4.4	Standsicherheitsnachweis	94
4.5	Anforderungen an den »Energiehaushalt«	95
4.6	Bauteilbezogene Bauwerksmängel	97
4.6.1	Altlasten, Abfallentsorgung	97
4.6.2	Baugrundverhältnisse, Gründung	98
4.6.3	Bodenplatte und Erdreich	99
4.7	Außenwände und Fassaden	101
4.7.1	Verputzte Fassaden	101
4.7.2	Wärmedämmverbundsysteme	103
4.7.3	Außenputz	108

4.7.4	Außenwände	111
4.7.5	Balkone und Terrassen	123
4.7.6	Wintergärten	125
4.7.7	Außentüren und Außenfenster	126
4.8	Dachkonstruktion und Dacheindeckung	128
4.8.1	Alternative zum Steildach: die hinterlüftete, gedämmte Dachkonstruktion	129
4.8.2	Flachdach	130
4.8.3	Gründach	131
4.8.4	Das ausgebaute Steildach	133
4.9	Innenwände	134
4.10	Deckenkonstruktionen	141
4.10.1	Stahlbetondecken	142
4.10.2	Fertigteildeckenkonstruktion	143
4.10.3	Holzbalkendecken/Holzsystemdecken	144
4.10.4	Deckenaufbauten	145
4.10.5	Auffüllungen und Schüttungen	145
4.10.6	Parkettböden	150
4.10.7	Fliesenböden aus keramischem Material und Natursteinen	159
4.10.8	Teppich-, PVC-, Kautschuk- und Linoleumbeläge	167
4.10.9	Unterhangdeckensysteme	170
4.11	Haustechnik: Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro	171
4.11.1	Sanitärinstallation	172
4.11.2	Heizungsinstallation	175
4.11.3	Nachbarrechtliche Probleme beim Einsatz von Luft- und Wasserwärmepumpen	180
4.11.4	Elektroinstallation	184
4.12	Schimmel als Folge baukonstruktiver Mängel	192
4.12.1	Wie und warum bildet sich Schimmel?	192
4.12.2	Bedingungen für das Wachstum von Schimmelpilzen und Bakterien	194
4.12.3	Bauphysikalische Grundlagen	195
4.12.4	Ursachen für das Auftreten von Schimmel in Wohnräumen	199
4.12.5	Vorbeugende Maßnahmen gegen Schimmelpilzbefall	201
5	Die Phase der Bauausführung	205
5.1	Bauzeit	205
5.2	Aufgaben des Architekten	206
5.3	Wenn die VOB/B vereinbart wurde	207
5.4	Bei Ablaufstörungen richtig reagieren	212
5.4.1	Beschaffungs- und Bereitstellungspflichten	213
5.4.2	Umgang mit Störungen im Bauablauf bei vereinbarter VOB/B ..	214

5.4.3	Berechtigte Arbeitseinstellungen vermeiden	216
5.4.4	In Zweifelsfällen Alternativen überlegen	217
5.5	Mängel im Zuge der Bauausführung	218
5.6	Kontrolle der Umsetzung der Planung durch den Architekten	221
5.7	Zahlungen vor Fertigstellung	222
5.8	Nachträge: des Unternehmers liebstes Kind	227
5.8.1	Anspruch des Auftraggebers auf Änderungsleistung	229
5.8.2	Vergütung von geänderten oder zusätzlichen Leistungen	231
5.8.3	Nachträge beim Pauschalvertrag	234
5.9	Wenn die Baubeteiligten nicht mehr miteinander können oder wollen	235
5.9.1	Bauvertragskündigung aus wichtigem Grund	236
5.9.2	Vertragliche Vereinbarung von Kündigungsrechten	242
5.9.3	Vorzeitige Beendigung des Vertrags durch den Auftragnehmer	246
5.9.4	Kündigung des Architektenvertrags	248
5.9.5	Mehrkosten durch Kündigung	249
5.10	Der GAU am Bau: Insolvenz eines Vertragspartners	250
5.11	Laufende Kontrolle der Kosten	251
5.11.1	Kontrolle durch Kostenfortschreibung	252
5.11.2	Möglichkeiten zur Kostensenkung identifizieren und umsetzen	255
5.11.3	Haftung des Architekten oder Ingenieurs im Kostenbereich	255
6	Damit bei der Abnahme nichts schiefgeht	257
6.1	Wann besteht die Verpflichtung zur Abnahme?	257
6.1.1	Verpflichtungen des Architekten	261
6.1.2	Folgen der Abnahme	262
6.1.3	Abnahme durch schlüssiges oder konkludentes Verhalten	264
6.1.4	Was gilt bei Vereinbarung der VOB/B?	266
6.2	Worauf ist bei der Abnahme zu achten?	266
6.3	Was nach erfolgter Abnahme unbedingt zu tun ist	270
6.4	Was gilt für Teilabnahmen?	272
6.5	Abnahme der Architektenleistungen	272
7	Schlussabrechnung der Baubeteiligten	277
7.1	Schlussabrechnung von Handwerkern und Co.	277
7.2	Muss der Unternehmer auch eine Rechnung stellen?	278
7.3	Prüfung der Abrechnung	279
7.4	Verträge mit VOB/B	282
7.5	Rügepflicht	282
7.6	Wenn nicht rechtzeitig bezahlt wird	284
7.7	Wenn der Unternehmer keine Schlussrechnung stellt	287
7.8	Preisanpassungen nutzen	288
7.9	Wann kann der Architekt sein abschließendes Honorar verlangen?	294

8	Mängel nach Einzug	307
8.1	Wann liegt ein Mangel vor?	307
8.2	Das Geltendmachen von Mängelansprüchen	310
8.3	Rechte des Auftraggebers/Bestellers	310
8.3.1	Nicht vergessen: erst zur Nacherfüllung auffordern!	311
8.3.2	Mängelbeseitigung durch den Auftragnehmer	313
8.3.3	Unzumutbarkeit der Mängelbeseitigung	315
8.3.4	Verweigerung der Nacherfüllung	316
8.3.5	Mängelbeseitigung und offene Zahlungen	317
8.3.6	Ausgleich von Vorteilen durch Nachbesserung	318
8.3.7	Wenn trotz Fristsetzung nicht nachgebessert wird	319
8.3.8	Von Dritten bezogene Baustoffe oder Bauteile	331
8.3.9	Wenn mehrere für einen Mangel verantwortlich sind	332
8.3.10	Baubeteiligte als Erfüllungsgehilfen des Bauherrn	336
8.3.11	Verjährungsfristen bei Ansprüchen aus Baumängeln	339
8.3.12	Beginn der Verjährungsfrist	342
8.3.13	Ende der Verjährung und die Folgen	342
8.3.14	Wann ist der Architekt entlassen?	346
9	Prozesse vermeiden	349
9.1	Kosten eines gerichtlichen Verfahrens	349
9.2	Risikofaktor Streitverkündung	351
9.3	Außergerichtliche Streitbeilegung	351
	Die Autoren	353
	Stichwortverzeichnis	355