



Inhalt

Zu diesem Buch	8	4 Bauen auf eigenem Grundstück	41
1 Kann ich mir Bauen überhaupt leisten?	11	4.1 Der Grundstückskauf	42
1.1 Grundlagen der Baufinanzierung	12	4.2 Bauen mit dem Architekten	63
1.2 Ein ehrliches Finanzierungsbeispiel	21	4.3 Bauen mit dem Fertig- oder Massivhausanbieter	68
1.3 Förderungen	22	4.4 Bauen mit dem Bausatzanbieter	73
2 Will ich überhaupt bauen? Die Alternative: Hauskauf	25	4.5 Bauen mit dem Baubetreuer	76
2.1 Will ich überhaupt bauen?	26	4.6 Bauen mit der Baugruppe	78
2.2 Die Alternative: Hauskauf	28	5 Von der Anbietersuche zum Vertrag – Strukturiertes Vorgehen und Zeitbedarf	83
3 Bauen mit dem Bauträger	31	5.1 Strukturiertes Vorgehen	84
3.1 Was ist ein Bauträger?	32	5.2 Zeitbedarf	92
3.2 Das versteckte oder verdeckte Bauherrenmodell	39	6 Der Architekten- und der Generalunternehmervertrag	97
		6.1 Der Architektenvertrag	98
		6.2 Grundlagen des Bauvertragsrechts	119
		6.3 Der Generalunternehmervertrag	140



7 Die Planung	153	10 Die Ausführungsplanung	257
7.1 Grundstück, Entwurf und zukunftsfähiges Bauen	155	10.1 Aufbau und Inhalt einer Ausführungsplanung	258
7.2 Die Baustoffe und Bauelemente – und ihre ökologischen Aspekte	169	10.2 Prüfen der Ausführungsplanung auf Vollständigkeit	259
7.3 Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und KfW-Effizienzhaus-Klassifizierungen	206	10.3 Freigabe der Ausführungsplanung	263
7.4 Was ist ökologisches, ressourcenschonendes und energieeffizientes Bauen?	211	10.4 Abrechnung der Ausführungsplanung	263
7.5 Baukultur und regionales Bauen	217	11 Ausschreibung und Handwerkerverträge	265
8 Die Baubeschreibung	221	11.1 Vollständige Ausschreibungsunterlagen	266
8.1 Aufbau, Struktur und Inhalte einer Baubeschreibung	222	11.2 Rechtlicher Rahmen für die Zusammenarbeit	270
8.2 Beispiel einer Baubeschreibung	224	11.3 Auswahl von Handwerksunternehmen	273
8.3 Überprüfung einer Baubeschreibung	237	11.4 Einholen von Angeboten	274
9 Baurecht und Baugenehmigung	247	11.5 Auswertung von Angeboten	276
9.1 Gesetzliche Grundlagen	248	11.6 Bietergespräche	276
9.2 Der Bau- oder Baugenehmigungsantrag	250	11.7 Auftragserteilung	277
		11.8 Das Generalunternehmerangebot	278



12 Die Bauvorbereitung 279

12.1	Flächenplanung der freien Grundstücksfläche	280
12.2	Terminplanung	282
12.3	Anträge und Anzeigen bei Behörden	284
12.4	Anträge bei Versorgungsunternehmen	286
12.5	Die Baustellenordnung	288
12.6	Arbeitsschutz auf der Baustelle	291
12.7	Versicherungsschutz auf der Baustelle	295
12.8	Aufgaben des Bauleiters während der Bauphase	298
12.9	Ordnerstruktur, Jour fixe, Bautagebuch, Aktennotiz	300
12.10	Das sollten Sie auf der Baustelle dabei haben	303

13 Checklisten für alle Gewerke 305

13.1	Herrichten des Grundstücks	307
13.2	Wasserhaltung während der Bauphase	308
13.3	Die Baustelleneinrichtung	310
13.4	Aushubarbeiten	311
13.5	Rohbauarbeiten: Gründung	313
13.6	Rohbauarbeiten: Kellergeschoss	316
13.7	Drainage	319
13.8	Rohbauarbeiten: Obergeschosse	320
13.9	Zimmererarbeiten	324
13.10	Dachdeckerarbeiten: Steildach	327
13.11	Dachdeckerarbeiten: Flachdach	329
13.12	Klempner- oder Blechnerarbeiten	334
13.13	Fensterarbeiten	338
13.14	Rollladenarbeiten/Raffstoren	340
13.15	Fassade mit Wärmedämmverbundsystem	343
13.16	Putzfassade	345
13.17	Klinkerfassade	347
13.18	Fassade mit Holzverschalung	350
13.19	Heizungsinstallation	352
13.20	Zentrale Lüftungsanlage	355
13.21	Sanitärinstallation	358
13.22	Elektroinstallation	361



13.23	Blitzschutzanlage	363		
13.24	Schlosserarbeiten	365		
13.25	Innenputzarbeiten	366		
13.26	Estricharbeiten	368		
13.27	Trockenbauarbeiten	371		
13.28	Fliesenarbeiten	373		
13.29	Malerarbeiten	377		
13.30	Schreinerarbeiten	379		
13.31	Parkettarbeiten	383		
13.32	Teppich- und Linoleumbelagsarbeiten	384		
13.33	Luftdichtigkeit allgemein	386		
14	Mängel, Behinderungsanzeigen, Abschlagsrechnungen, Kostenkontrolle, Nachtragsforderungen	389		
14.1	Mängel während der Bauphase	390		
14.2	Behinderungsanzeigen der Unternehmer	394		
14.3	Rechnungsprüfung von Abschlagszahlungen	395		
14.4	Kostenkontrolle und Kostensteuerung	397		
14.5	Nachtragsforderungen der Unternehmer	401		
15	Fertigstellung, Abnahme und Schlussrechnungen		403	
15.1	Fertigstellung und Abnahme		404	
15.2	Prüfung der Schlussrechnungen		408	
15.3	Honorarschlussrechnung des Architekten, Bauleiters oder Fachingenieurs		409	
16	Mängel und Gewährleistungssicherung nach der Abnahme		411	
16.1	Mängel nach Abnahme		412	
16.2	Gewährleistungssicherung		413	
	Zum Schluss		414	
17	Anhang		415	
	Stichwortverzeichnis		416	
	Adressen		420	
	Impressum		424	