

# Inhaltsverzeichnis

## 1 Warum dieses Buch

- 1.1 Die Intention der Autoren
- 1.2 Die Kunst des Bauens
- 1.3 Die Kunst, Verträge zu schließen
- 1.4 Sprachregelung - Genderinformation

## 2 Die Rollen am Bau

- 2.1 Die Rolle des Bauherrn
- 2.2 Die Rolle des Käufers beim Bauträgervertrag
- 2.3 Die Opferrolle unbedingt vermeiden
- 2.4 Die Rolle des Verkäufers
- 2.5 Die Rollen der am Bau Beteiligten
  - 2.5.1 Der Architekt
  - 2.5.2 Die Fachingenieure
  - 2.5.3 Der Generalunternehmer/-übernehmer
  - 2.5.4 Der Bauträger
  - 2.5.5 Der Bauleiter
  - 2.5.6 Der SiGeKo

## 3 Möglichkeiten der Beratung und Begleitung

- 3.1 Prüfung der Vertragsunterlagen
- 3.2 Baubegleitende Qualitätskontrolle vor, während und nach der Bauphase
- 3.3 Die Rechtsberatung vor, während und nach der Bauphase
- 3.4 Der Finanzierungsberater

## 4 Grundsatzüberlegungen zum Immobilienerwerb

- 4.1 Wo wollen Sie bauen?
- 4.2 Was wollen Sie bauen?
- 4.3 Bauen in schwerer oder leichter Bauart?
- 4.4 Grundrissgestaltung und Geschossigkeit - schon in der Planung an die Zukunft denken
  - 4.4.1 Altersgerechtes Umbauen als Grundlagengedanke
  - 4.4.2 Reduzierung der selbst genutzten Wohnfläche als Möglichkeit für eine spätere Vermietung
- 4.5 Kostengünstig bauen
  - 4.5.1 Konstruktive Einsparmöglichkeiten
  - 4.5.2 Ausbauhaus oder schlüsselfertig - die Eigenleistungen
  - 4.5.3 Das "Konsortium Schwarz und Samstag" in den Eigenleistungsüberlegungen

## 5 Das Grundstück

- 5.1 Die Topografie des Grundstücks
- 5.2 Die Geologie des Grundstücks
- 5.3 Altlasten
- 5.4 Nachbargrundstücke und ihre Bebauung
- 5.5 Der Bebauungsplan
- 5.6 Energetische Auflagen
- 5.7 Abwassersatzung
- 5.8 Versorgungsleitungen/-anschlüsse
- 5.9 Grundbuch und Baulasten

## 6 Der richtige Baupartner

## **7 Der Bauvertrag**

- 7.1 Anlagen zum Bauvertrag
  - 7.1.1 Baubeschreibung/Standardbaubeschreibung/Bau- und Leistungsbeschreibung (BuL)
  - 7.1.2 Die Ergänzung(en) zur Baubeschreibung
  - 7.1.3 Baueingabeplanung/Bauantrag
  - 7.1.4 Werkplanung und Detailplanung
  - 7.1.5 Statische Berechnung/Nachweis der Standsicherheit
  - 7.1.6 Die Tragwerksplanung
  - 7.1.7 Der Bauzeitenplan
  - 7.1.8 Zahlungsplan
  - 7.1.9 Die Unterlagen zu Ihrem Hausbau
- 7.2 Sicherheiten
- 7.3 Vertragsstrafe
- 7.4 Das neue Bauvertragsrecht - ein Überblick

## **8 Versicherungen**

- 8.1 Die Bauherrenhaftpflicht
- 8.2 Feuerrohbauversicherung/Wohngebäudeversicherung
- 8.3 Die Bauleistungsversicherung
- 8.4 Die Bauhelferunfallversicherung
- 8.5 Die Bauherrenrechtsschutzversicherung
- 8.6 Die Gewährleistungsversicherung
- 8.7 Die Baufertigstellungsversicherung
- 8.8 Weitere Versicherungen

## **9 Die Planungsphase**

## **10 Die Bauteile des Hauses**

- 10.1 Keller
  - 10.1.1 Der wasserdichte Keller
  - 10.1.2 Keller mit Querschnittsabdichtung - wasserdichte Betonbauwerke
  - 10.1.3 Keller mit Abdichtungsmembranen
  - 10.1.4 Der wärmegeämmte Keller
  - 10.1.5 Die Kellerentwässerung
  - 10.1.6 Kellerfenster und Lichtschächte
  - 10.1.7 Kelleraußentreppe mit Seiteneingang
  - 10.1.8 Bauen ohne Keller
- 10.2 Die Außenwände
- 10.3 Die Kunst der Fuge: der Übergang vom Gründungsbauteil zur Außenwand im Erdgeschoss
- 10.4 Die Innenwände
- 10.5 Die Geschossdecken
- 10.6 Die Fenster und Terrassentüren
- 10.7 Die Haustür
- 10.8 Die Dachkonstruktion
  - 10.8.1 Fachwerkbinder
  - 10.8.2 Studiobinder
  - 10.8.3 Das Kehlbalkendach
  - 10.8.4 Das Sparren-/Pfettendach
  - 10.8.5 Das Massivholzdach
  - 10.8.6 Das Massivdach
  - 10.8.7 Warmdach und Kaltdach
  - 10.8.8 Die Dachdämmung
  - 10.8.9 Die Luftdichtheitsebene der Dachkonstruktion
  - 10.8.10 Die Dacheindeckung
  - 10.8.11 Dachflächenfenster
  - 10.8.12 Die Dachentwässerung
  - 10.8.13 Flachdach und Flachdachabdichtung
- 10.9 Die Fassade

## **11 Der Innenausbau**

- 11.1 Der Innenputz
- 11.2 Der Fußbodenaufbau
  - 11.2.1 Bodenbeläge
  - 11.2.2 Fliesenbeläge in Nassräumen
- 11.3 Innentüren

## **12 Haustechnik**

- 12.1 Die Heizungsanlage
- 12.2 Die Sanitäreanlage
- 12.3 Die Lüftungsanlage
  - 12.3.1 Abluftanlagen
  - 12.3.2 Be- und Entlüftungsanlagen

## **13 Wärmeschutz oder die Energetik der Gebäudehülle**

- 13.1 Der Wärmeschutznachweis
- 13.2 Die thermische Gebäudehülle

## **14 Die Bauphase**

- 14.1 Auf der Baustelle
- 14.2 Baudokumentation: Das »Bauherrliche« Bautagebuch
- 14.3 Fotografieren? - Je mehr, desto besser!
  - 14.3.1 Was soll fotografiert werden?
  - 14.3.2 Wie soll fotografiert werden?
  - 14.3.3 Die Ablage der Bilder
  - 14.3.4 Hilfsmittel beim Fotografieren
- 14.4 Maßprüfung am Bau
- 14.5 Bauen im Winter
- 14.6 Bauen bei hohen Temperaturen
- 14.7 Luftdicht Bauen
- 14.8 Die Bauzeit
- 14.9 Trocknungszeiten
- 14.10 Schimmelpilze und Algen
  - 14.10.1 Schimmelpilzwachstum im Neubau
  - 14.10.2 Schimmelpilzwachstum nach dem Einzug
  - 14.10.3 Algenwachstum auf Fassaden

## **15 Fehler bei der Bauausführung**

## **16 Abnahme und Gewährleistung**

- 16.1 Die Abnahme
- 16.2 Die Gewährleistungsfrist

## **17 Die Nutzung des Gebäudes**

- 17.1 Wohnen
- 17.2 Wartung und Pflege des Hauses

## **18 Aus aktuellem Anlass: Radon, das radioaktive Edelgas aus dem Baugrund**

## **19 Glossar**