

<b>1</b>	<b>Warum dieses Buch</b> .....	<b>13</b>
1.1	Die Intention der Autoren .....	15
1.2	Die Kunst des Bauens .....	16
1.3	Die Kunst, Verträge zu schließen .....	16
1.4	Sprachregelung – Genderinformation .....	17
<b>2</b>	<b>Die Rollen am Bau</b> .....	<b>19</b>
2.1	Die Rolle des Bauherrn .....	21
2.2	Die Rolle des Käufers beim Bauträgervertrag .....	22
2.3	Die Opferrolle unbedingt vermeiden .....	24
2.4	Die Rolle des Verkäufers .....	24
2.5	Die Rollen der am Bau Beteiligten .....	25
2.5.1	Der Architekt .....	25
2.5.2	Die Fachingenieure .....	29
2.5.3	Der Generalunternehmer/-übernehmer .....	29
2.5.4	Der Bauträger .....	30
2.5.5	Der Bauleiter .....	32
2.5.6	Der SiGeKo .....	33
<b>3</b>	<b>Möglichkeiten der Beratung und Begleitung</b> .....	<b>35</b>
3.1	Prüfung der Vertragsunterlagen .....	37
3.2	Baubegleitende Qualitätskontrolle vor, während und nach der Bauphase .....	39
3.3	Die Rechtsberatung vor, während und nach der Bauphase .....	44
3.4	Der Finanzierungsberater .....	46
<b>4</b>	<b>Grundsatzüberlegungen zum Immobilienerwerb</b> .....	<b>47</b>
4.1	Wo wollen Sie bauen? .....	49
4.2	Was wollen Sie bauen? .....	49
4.3	Bauen in schwerer oder leichter Bauart? .....	50

4.4	Grundrissgestaltung und Geschossigkeit – schon in der Planung an die Zukunft denken .....	52
4.4.1	Altersgerechtes Umbauen als Grundlagengedanke .....	52
4.4.2	Reduzierung der selbst genutzten Wohnfläche als Möglichkeit für eine spätere Vermietung .....	54
4.5	Kostengünstig bauen .....	54
4.5.1	Konstruktive Einsparmöglichkeiten .....	55
4.5.2	Ausbauhaus oder schlüsselfertig – die Eigenleistungen .....	57
4.5.3	Das »Konsortium Schwarz und Samstag« in den Eigenleistungsüberlegungen .....	63
5	Das Grundstück .....	65
5.1	Die Topografie des Grundstücks .....	67
5.2	Die Geologie des Grundstücks .....	69
5.3	Altlasten .....	72
5.4	Nachbargrundstücke und ihre Bebauung .....	74
5.5	Der Bebauungsplan .....	75
5.6	Energetische Auflagen .....	76
5.7	Abwassersatzung .....	77
5.8	Versorgungsleitungen/-anschlüsse .....	78
5.9	Grundbuch und Baulasten .....	79
6	Der richtige Baupartner .....	81
7	Der Bauvertrag .....	85
7.1	Anlagen zum Bauvertrag .....	90
7.1.1	Baubeschreibung/Standardbaubeschreibung/Bau- und Leistungsbeschreibung (BuL) .....	90
7.1.2	Die Ergänzung(en) zur Baubeschreibung .....	92
7.1.3	Baueingabeplanung/Bauantrag .....	93
7.1.4	Werkplanung und Detailplanung .....	94
7.1.5	Statische Berechnung/Nachweis der Standsicherheit .....	95
7.1.6	Die Tragwerksplanung .....	95
7.1.7	Der Bauzeitenplan .....	95
7.1.8	Zahlungsplan .....	97
7.1.9	Die Unterlagen zu Ihrem Hausbau .....	99

7.2	Sicherheiten .....	101
7.3	Vertragsstrafe .....	102
7.4	Das neue Bauvertragsrecht – ein Überblick .....	103
8	Versicherungen .....	107
8.1	Die Bauherrenhaftpflicht .....	109
8.2	Feuerrohbauversicherung/Wohngebäudeversicherung .....	109
8.3	Die Bauleistungsversicherung .....	110
8.4	Die Bauhelferunfallversicherung .....	110
8.5	Die Bauherrenrechtsschutzversicherung .....	110
8.6	Die Gewährleistungsversicherung .....	111
8.7	Die Baufertigstellungsversicherung .....	111
8.8	Weitere Versicherungen .....	111
9	Die Planungsphase .....	113
10	Die Bauteile des Hauses .....	119
10.1	Keller .....	121
10.1.1	Der wasserdichte Keller .....	122
10.1.2	Keller mit Querschnittsabdichtung – wasserdichte Betonbauwerke .....	122
10.1.3	Keller mit Abdichtungsmembranen .....	124
10.1.4	Der wärme gedämmte Keller .....	127
10.1.5	Die Kellerentwässerung .....	129
10.1.6	Kellerfenster und Lichtschächte .....	130
10.1.7	Kelleraußentreppe mit Seiteneingang .....	131
10.1.8	Bauen ohne Keller .....	132
10.2	Die Außenwände .....	133
10.3	Die Kunst der Fuge: der Übergang vom Gründungsbauteil zur Außenwand im Erdgeschoss .....	134
10.4	Die Innenwände .....	135
10.5	Die Geschossdecken .....	136
10.6	Die Fenster und Terrassentüren .....	137



10.7	Die Haustür .....	139
10.8	Die Dachkonstruktion .....	140
10.8.1	Fachwerkbinder .....	140
10.8.2	Studiobinder .....	141
10.8.3	Das Kehlbalkendach .....	141
10.8.4	Das Sparren-/Pfettendach .....	141
10.8.5	Das Massivholzdach .....	141
10.8.6	Das Massivdach .....	142
10.8.7	Warmdach und Kaltdach .....	142
10.8.8	Die Dachdämmung .....	143
10.8.9	Die Luftdichtheitsebene der Dachkonstruktion .....	145
10.8.10	Die Dacheindeckung .....	147
10.8.11	Dachflächenfenster .....	149
10.8.12	Die Dachentwässerung .....	149
10.8.13	Flachdach und Flachdachabdichtung .....	150
10.9	Die Fassade .....	151
11	Der Innenausbau .....	153
11.1	Der Innenputz .....	155
11.2	Der Fußbodenaufbau .....	157
11.2.1	Bodenbeläge .....	159
11.2.2	Fliesenbeläge in Nassräumen .....	160
11.3	Innentüren .....	162
12	Haustechnik .....	163
12.1	Die Heizungsanlage .....	165
12.2	Die Sanitäranlage .....	170
12.3	Die Lüftungsanlage .....	170
12.3.1	Abluftanlagen .....	171
12.3.2	Be- und Entlüftungsanlagen .....	171
13	Wärmeschutz oder die Energetik der Gebäudehülle .....	173
13.1	Der Wärmeschutznachweis .....	176
13.2	Die thermische Gebäudehülle .....	178

<b>14</b>	<b>Die Bauphase</b> .....	<b>181</b>
14.1	Auf der Baustelle .....	183
14.2	Baudokumentation: Das »Bauherrliche« Bautagebuch .....	188
14.3	Fotografieren? – Je mehr, desto besser! .....	189
14.3.1	Was soll fotografiert werden? .....	189
14.3.2	Wie soll fotografiert werden? .....	190
14.3.3	Die Ablage der Bilder .....	192
14.3.4	Hilfsmittel beim Fotografieren .....	193
14.4	Maßprüfung am Bau .....	194
14.5	Bauen im Winter .....	199
14.6	Bauen bei hohen Temperaturen .....	203
14.7	Luftdicht Bauen .....	203
14.8	Die Bauzeit .....	205
14.9	Trocknungszeiten .....	206
14.10	Schimmelpilze und Algen .....	209
14.10.1	Schimmelpilzwachstum im Neubau .....	209
14.10.2	Schimmelpilzwachstum nach dem Einzug .....	209
14.10.3	Algenwachstum auf Fassaden .....	211
<b>15</b>	<b>Fehler bei der Bauausführung</b> .....	<b>213</b>
<b>16</b>	<b>Abnahme und Gewährleistung</b> .....	<b>219</b>
16.1	Die Abnahme .....	221
16.2	Die Gewährleistungsfrist .....	229
<b>17</b>	<b>Die Nutzung des Gebäudes</b> .....	<b>231</b>
17.1	Wohnen .....	233
17.2	Wartung und Pflege des Hauses .....	236
<b>18</b>	<b>Aus aktuellem Anlass:</b>	
	Radon, das radioaktive Edelgas aus dem Baugrund .....	237
<b>19</b>	<b>Glossar</b> .....	<b>241</b>

