

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 1. Auflage	25
Vorwort zur 13. Auflage	28
Zum Gebrauch des Buches	30
Erklärung der Zeichen und Abkürzungen	31
0. Einleitung	
0.1 Sammeln und Ordnen	35
0.2 Idealplan und Möglichkeiten – kann jeder bauen?....	35
0.21 Allgemeines	36
0.22 Die Wohnungsbaupolitik des Bundes	36
0.23 Kann nur der Begüterte bauen?	36
0.24 Unser Idealplan und seine Impulse	36
0.3 Bauphilosophie	37
1. Grundsätzliches	
1.1 Keine Phrasen, sondern präzise Formulierungen	39
1.2 Wie sollen wir bauen? Das zeitgemäße Haus	40
1.3 Erst rechnen, dann bauen?	41
Wohnungsfrage, kein Rechenexempel – Bauen oder Kaufen – Altbau – Neubau	
1.4 Bauen oder basteln? Ein offenes Wort zur Selbsthilfe ..	44
1.41 Allgemeines	44
1.42 Die unerläßlichen Voraussetzungen	45
1.43 Was ist sonst zu berücksichtigen?	46
1.44 Einzelselbsthilfe und Gemeinschaftsselbsthilfe .	47
1.45 Grenzen der Selbsthilfe	48
1.46 Möglichkeiten und Effekt von Selbsthilfeleistungen	48
1.5 Bauen und Wohnen als soziologisches Problem	49
1.51 Allgemeines	49
1.52 Gemeinsames Bauen	49

1.53	Welchen dieser Wege sollen wir einschlagen? ..	51
1.54	Wesen und Zweck gemeinnütziger WU	51
1.55	Begriffe und Möglichkeiten, Bauarten und Typen	51
1.56	Die Kleinsiedlung	53
1.57	Das Wohnungseigentum (WE)	54
1.58	Die Heimstätte	57
1.6	Bautypen und Hausformen	58
1.61	Übersicht	59
1.62	Äußere Erscheinung	61
	Das freistehende Haus – Das Haus ohne Treppe – Das zweigeschossige Haus – Zwi- schenform: das eingeschossige Haus mit Dach- ausbau – Das Reihenhause – Wohnbauten städtischer Prägung	
1.63	Wir unterscheiden nach der Nutzung	74
	Einfamilienhäuser mit und ohne EinliegerW – Das Zweifamilienhaus – Das Doppelhaus – Varianten und Sonderformen (Hangbebauung und Staffelbau, Kettenbau und Atriumhaus, Wohnhäuser mit Berufsräumen)	
1.64	Welchen Haustyp sollen wir wählen?	82
1.7	Fertighäuser, vorfabrizierte Häuser, Bauen mit vorfabrizierten Elementen	82
1.71	Allgemeines, Gemeinsames, Klärung der Begriffe	83
1.72	Zur Geschichte des vorfabrizierten Hauses	83
1.73	Warum hat sich das vorfabrizierte Serienhaus nicht oder noch nicht durchgesetzt?	83
1.74	Schwierigkeiten und Probleme	86
1.8	Baugestaltung	90
1.81	Allgemeines – Gemeinsames	90
1.82	Modern bauen oder traditionell?	92
1.83	Bauarten – Klärung der Begriffe	96

1.84	Zusammenhänge zwischen Material, Konstruktion und Erscheinung, Natur und Menschenwerk, Landschaft und Bauform; Bauteile als Ergebnis werkstoffgerechter Verarbeitung	100
1.85	Differenzierung und Vereinfachung	102
1.86	Wir räumen einige Vorurteile aus	103
1.87	Das Dachproblem Der Streit ums flache Dach ist noch nicht zu Ende – Dachformen – Dachdeckungsmaterial und Dachneigung – Ausbau des Daches, Dachaufbauten, Dachfenster – Das flache Dach – Dachrinne, Dachgesims	105
1.88	Verschiedenes Sockel – Farbe am Bau	116
1.9	Baubiologische Hinweise	117

2. Bauherr (BH) und Architekt (A)

2.1	Ist der Bauherr Herr des Bauens?	123
2.2	Steckbrief des Architekten	123
2.3	Braucht man einen Architekten?	125
2.4	Wahl des Architekten	127
2.5	Wann den Architekten einschalten?	129
2.6	Beginn und Ende des Vertragsverhältnisses	129
2.7	Pflichten des A und des BH	132
2.71	Pflichtenkreis des A Regelleistungen des A – Beratungspflicht und Haftung des A	132
2.72	Pflichten des BH	136
2.73	Honorierung des A Honorierung mangelhafter Pläne – Kann der A seine Honorarrechnung korrigieren?	137

2.8	Das Spannungsfeld zwischen A und BH	142
2.9	Helfer des A – Sonderfachleute	146
3.	Das Grundstücksproblem	
3.0	Allgemeines – Gemeinsames – Grundsätzliches	149
3.00	Die Wurzel des Problems	149
3.01	Klärung fachlicher Begriffe	150
	Gliederung der Bauflächen nach Art der Nutzung – Definition des unbebauten GR – Arten der unbebauten GR (Rohbauland, Bauerwartungsland, Bauland) – Wann ist Bauland baureif? – GR-Lage = Hauslage – Beschaffenheit des Baugrundes	
3.02	Klärung einiger rechtlicher Begriffe	157
	Definition des GR – Grundbuch (GB) und Grundbuchordnung) – Wie man zu einem GB-Auszug kommt – Unstimmigkeiten im GB	
3.1	Zur Lösung des GR-Problems	159
3.11	Was tut der Gesetzgeber für die Lösung des GR-Problems?	159
3.12	Baulandabgabe durch die öffentliche Hand ...	160
3.13	Die Lage am GR-Markt	161
3.14	GR innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes	162
	Landschaftsschutz – Ausnahmen und Dispense – Bauen im Landschaftsschutzgebiet	
3.2	Architekt und Grundstückswahl –	163
	Wahl des Grundstücks gleich Wahl des Haustyps	163
3.3	Wir suchen methodisch	163
3.31	Viele Wege führen zu Grund und Boden	164
	Zwei Gruppen von Möglichkeiten	
3.32	Kardinalfragen – Situationsanalyse	165
3.33	Wir ergänzen unseren Idealplan	166
	„Steckbrief“ unseres GR – Katalog der Mindestanforderungen	
3.34	GR-Suche: Liste der Wege und Möglichkeiten .	170

3.4 Worauf es ankommt	173
3.41 Vorzüge und Nachteile erfassen und beurteilen	173
3.42 Was allgemein zu beachten ist	173
3.43 Die GR-Situation verändernde Faktoren	174
3.44 Grundstücksgröße, Grundstücksform	175
Mindestbreite – Mindestdiefe – Zulässige Überbauung	
3.45 Zu Fragebogen I	181
3.46 Zu Fragebogen II	186
3.47 Grundstücksprobleme lassen sich lösen	188
3.48 Der Kaufentschluß	188
3.5 Zur Bewertung von Bau-GR	188
3.51 Wert – Preis – Wohlstand	189
3.52 Bauordnung und GR-Wert	189
3.53 Erschließungsaufwand – Anliegerbeiträge	190
Drei Gruppen von Erschließungskosten – Er- schließung und Bodenwert – Höhe und Vertei- lung des Erschließungsaufwandes – Fälligkeit der Anliegerbeiträge – Kostenplanung – Eck- grundstücke	
3.54 Auskünfte über Bodenwerte	193
Informationsquellen – BauGB und GR-Bewer- tung	
3.55 Welcher GR-Preis ist angemessen?	194
Bei bebauten und bei unbebauten GR – GR-Preis und Erschließungskosten – Verhält- nis der GR-Kosten zu den Kosten des Gebäudes	
3.6 Kosten des GR-Kaufes	195
3.61 Nebenkosten – Überblick	195
3.62 Aufschließungskosten	198
3.63 Nachholbedarf bei Reparaturen	198
3.64 Zusammenstellung aller GR-Kosten	199

3.7 GR-Erwerb durch:	200
3.71 Pacht	200
3.72 Erbbaurecht	200
3.73 Enteignung	201
3.8 Finanzierung des GR-Kaufes (Überblick)	201
3.81 Bausparkassen-Zwischenkredit	202
3.82 Restkaufgeld-Hypothek	202
3.83 Öffentliche Mittel	202
3.84 Bürgschaften	202
3.85 Arbeitgeberdarlehen	202
3.86 Bauunternehmerdarlehen	202
3.87 Baulandkredite	203
3.88 Stundung der Anliegerbeiträge	203
3.89 GR-Kauf auf Rente	203
3.9 Verschiedenes	203
3.91 Behördenwege vor dem GR-Kauf	203
3.92 Letzte Kontrollen vor dem Kauf	205
3.93 Abschluß des Kaufvertrages	205
Formvorschriften – Inhalt des Kaufvertrages	
3.94 Eintragung ins Grundbuch	207
Auflassung und Eintragung – Unterlagen für die Eintragung	
3.95 Haftung des Verkäufers eines GR	208
Gesetzliche und vertragliche Haftung – Ausschluß der Mängelhaftung – Folgen der Mängelhaftung – Verjährung der Gewährleistungsansprüche	
3.96 Erste Bauten auf dem GR	209
3.97 GR mit Architektenbindung	210

4. Planen – Kalkulieren

4.1 Planen heißt nicht nur zeichnen	211
Plan, Schema, Disposition – Baugeschehen ist Teamarbeit – Planen und Kalkulieren sind eng miteinander verknüpft – Hinweise zur Planungstechnik – Bauen mit Betreuungsunternehmen	

4.11	Der Gesamtplan	214
	Überblick – Planung von GR-Suche und GR-Erwerb – Schema der Vorbereitungen und Überlegungen – Kostenzusammenstellung nach DIN 276 – Kapitalbedarf und Finanzierungsplan – Plan für feste Einbauten und Möblierung – Zeitplanung – Baufristenplan	
4.12	Bauvorbereitungsbuch, Baubuch	222
4.13	Bauregistratur, Aktenplan	223
4.14	Zeitplanung, Baufristenplan	223
	Entwicklung einer Zeitplanung	
4.15	Kontrollen sind alles!	226
4.2	Technisch-wirtschaftliche Wechselbeziehungen	226
4.21	Raumprogramm: Raumbedarf – Kapitalbedarf – Finanzierung	226
	Aufstellen und Filtern des Raumprogramms – Wohnflächengrenzen nach dem 2. WBauG beachten – Besondere Erfordernisse und ihre Lösung – Durch Raumberechnung zum Kostenüberschlag – Zwei untaugliche Rezepte	
4.22	Kapitalbedarf – Finanzierungskapazität	233
	Häuser werden meist teurer als geplant – Wie läßt sich das Kostenlimit einhalten? – Ein Haus ist kein Verbrauchsgut – Wieviel Eigenmittel, wieviel Fremdmittel?	
4.23	Bauart + Ausbaustandard = cbm-Preis	236
	Wechselbeziehungen zwischen Bautyp – Hausform – Wohnungsgröße – Geschoßhöhe – Baukosten	
4.24	Selbsthilfe – problematische Hilfe	243
	Die Do-it-yourself-Welle – Selbsthilfe durch Selbstvergabe und Selbstbeschaffung von Material – Geldwert der Selbsthilfe	
4.3	Kalkulationselemente	
	Was man wissen muß, bevor man zu rechnen anfängt .	244

4.31	Kostenschätzung, Kostenvoranschlag und Kostenschätzung nach DIN 276	244
	Kostenvoranschlag und Kostenschätzung – Schwächen der cbm-Berechnung – Kostenanschlag – Zwei Möglichkeiten, ihn aufzustellen	
4.32	Die Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277	246
4.33	Der Raummeterpreis	246
	Kostenschätzungen mit cbm-Preisen – Bezugsquellen für cbm-Preise – Ermittlung von cbm-Preisen mit Berechnungsbogen	
4.34	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach der 2. BerVO	247
4.35	Der Baupreisindex	248
	Entwicklung des Baupreisindex seit 1980 – Indexpunkte und Prozentsätze – Raummeterpreis und Baupreisindex – Umgang mit Indexziffern	
4.36	Baukosten, Kostengliederung, Kosten und Preise	250
	Durch Warten wird Bauen nicht billiger – Zwei preissenkende Maßnahmen	
4.4	Wieviel kostet ein Haus?	251
4.41	Warum wurde gerade dieses Modellhaus gewählt? Seine Grundrisse	252
4.42	Was kostet ein GR für dieses Haus?	253
4.43	Voranschlag der Baukosten	253
	Berechnung der Wohnfläche – Berechnung des umbauten Raumes	
4.44	Wieviel Geld muß man in den Bau stecken? ..	256
	Kosten von KG, EG und Dach – Installationen – Verputz – Glaser- und Schreinerarbeiten – Fußböden – Verschiedenes	
4.45	Alles zusammen: die Kosten des Gebäudes	260
4.46	Was kosten die Außenanlagen?	261

4.47	Die Baunebenkosten	261
4.48	Kostenzusammenstellung	262
4.49	Können wir uns dieses Haus leisten?	262
4.5	Andere Ausführung – andere Kosten	262
4.51	Kostenuntersuchung Keller	262
	Nicht unterkellern? Teilweise unterkellern? Ganz unterkellern? – Einfluß der Unterkelle- rung auf die Baukosten	
4.52	Kostenuntersuchung Außenwände	268
	Übersicht A: Wand-Ausführungen – Übersicht B: Außenwandschutz-Ausführungen	
4.53	Kostenuntersuchung Dach	274
	Dachhaut und Bebauungsplan bestimmen Dachform – Flachdach aus Beton – Das durchlüftete „Kaltdach“ – Schräges Dach – Steiles Dach –	
4.54	Kostenuntersuchung Fenster	279
	Metall und Kunststoff	
4.55	Kostenuntersuchung Sonnenschutz	279
	Springrollos – Innenjalousette – Außenjalous- sette – Rolläden – Markisen	
4.56	Kostenuntersuchung Installationen ohne Heizung	281
	Sanitäre- und Elektroinstallation	
4.57	Kostenuntersuchung Heizung	282
	Wärme aus Elektrizität – Wie bekommt man warme Füße?	
4.58	Kostenuntersuchung Behandlung der Decken, Wände und Fußböden	283
4.59	Kostenuntersuchung Einbauschränke	285
4.6	Bilanz unserer Kostenuntersuchungen	286
4.7	Zur Wirtschaftlichkeit (Rentabilität) des Eigenheimbaus	286
4.71	Zur Miete wohnen oder bauen?	287
4.72	Hinweise zur Wirtschaftlichkeit von Bauart, Bautyp, Hausform und Dachausbau	287

4.73	Teilbare Häuser mit variablen Grundrissen ...	288
4.74	Einlieger-W und Miet-W	288
	Einlieger-W können die Wirtschaftlichkeit erhöhen – Nachteile des Vermietens	
4.75	Steuerliche Auswirkungen nicht übersehen	291
4.76	Bauen und verkaufen	291
4.77	Zur Rentabilität von Bauvorhaben	291
	Berechnung gesetzlich vorgeschrieben? – Wann ist eine W wirtschaftlich? – Kritische Betrachtung der Wirtschaftlichkeitsberechnung – Rentierlicher und unrentierlicher Teil der Kosten	
4.8	Die Kosten der Außenanlagen und der Einrichtungen i.S. von § 26 HOAI	293
4.81	Kosten der Außenanlagen	293
4.82	Kosten der besonderen Betriebseinrichtungen nach DIN 276	293
4.83	Kosten des Geräts nach DIN 276	293
4.84	Kosten der Einrichtungen i.S. von § 10 HOAI	294
4.9	Die Baunebenkosten	294
4.90	Sie betragen 15 bis 20 % der reinen Baukosten	294
4.91	Architekten- und Ingenieurleistungen	294
	Gebühren der A	
4.92	Bewertung der dem BH obliegenden Verwaltungsleistungen	295
4.93	Kosten der Behördenleistungen	295
4.94	Kosten der Finanzierung	296
4.95	Sonstige Nebenkosten	297
4.96	Zusammenstellung der Nebenkosten	297
5.	Die Bauplanung	
5.0	Allgemeines – Gemeinsames – Grundsätzliches	299
5.00	Grundsätzliches zur Planung	299
5.01	Nochmals: Sollen BH planen?	300
5.02	Nochmals: Zur Wahl des A	301

5.03	Raumprogramm + Raumgröße = Arbeits- grundlage für den A	301
	Wirtschaftlich bauen – Grundlagen der Pla- nung – Wovon im einzelnen auszugehen ist – Sparen und Verschwenden	
5.04	Die einzelnen Räume als Grundrißelemente ...	305
	Übersicht – Elementare Raumtypen (Schlaf- räume, Küche, sanitäre Räume) – Flächenbe- darf von Wohnräumen – Nebenräume und UG sind entscheidend für die Bewirtschaftung – Das UG – Flure, Vorplätze, Treppen, Tü- ren und Fenster – Garagen und Einstellplätze	
5.05	Raumprogramm und Raumfolge	320
	Das Raumprogramm als Resultat systemati- scher Überlegungen – Gliederung, Raumfolge – Abstimmung des Raumprogramms auf das Kostenlimit	
5.06	Der Grundriß als Teil der Planungskunst	326
	Aufgelockerter und geschlossener Grundriß – Typische Grundformen des W-Grundrisses	
5.07	Wechselwirkungen bei der Planung	330
	Baurecht verlangt Grundsätzliches – Topogra- phische Gegebenheiten verlangen Konkretes – Die stoff- und werkgerechte Konstruktion als Grundlage für jegliches Bauen – Dachform, Dachdeckung, Dachausbau – Haus, Garten, Freisitz, Balkon, Wintergarten	
5.08	Planungstypen	336
	Das kleine Haus – Das wachsende Haus – Das teilbare Haus – Das Haus am Hang	
5.1	Die Planungsleistungen des A und der Sonderfachleute	339
5.10	Planungsleistungen des A	339
5.11	Auswahl der Sonderfachleute	339
	Garten-A – Sonderfachleute für Heizung, Lüftung, Installationen u.a.	
5.12	Grundlagenermittlung und Vorausplanung	340

5.13	Entwurf	341
5.14	Genehmigungsplanung	341
5.15	Pause auch nach Einreichen des Baugesuchs ..	341
5.16	Ausführungszeichnungen	342
5.17	Statische Berechnung, Baugrunduntersuchung .	343
5.18	Sonderleistungen des A	343
5.19	Baurechtliche Hinweise	343
5.2	Planung der Einzelheiten und Einzelräume	344
5.20	Gemeinsames – Grundsätzliches	345
	Bauweise und Baustoffe – Farbe außen und innen – Normung	
5.21	Außenwände und Fassaden, Zugang und Außentreppe	351
5.22	Nochmals: Das Dach	354
5.23	Decken, Wände, Fußböden	354
5.24	Türen und Fenster, Einbruch- und Sonnenschutz	360
5.25	Eingebaute Schränke	365
	Relativ viel Geld für Einbauschränke oder nur das Allernötigste? – Anbaumöbel – Maße für das Planen von Bücherwänden – Einige Tips	
5.26	Planung der Einzelräume	367
	Raumblätter und Wandabwicklungen – Ein- gang, Windfang, Vorraum, Garderobe, Trep- pen – Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gäste- zimmer – Sanitäre Räume – Sauna und Römerkammer – Küche und Wirtschaftsraum – Wohnräume, Eßplatz, Eßzimmer – Ar- beitszimmer, Bibliothek und Berufsräume – Bastelraum, Werkstatt, Dunkelkammer – Abstellräume – Planung und Nutzung des KG	
5.3	Das trockene und warme Haus als Ergebnis von Isolierung + Heizung + Lüftung	391
5.31	Isolierung gegen Feuchtigkeit	391

	Die häufigsten Fehlerquellen – Schäden durch Feuchtigkeit – Schutz gegen Feuchtigkeit – Nicht unterkellerte Räume – Sonderfälle	
5.32	Isolierung gegen Kälte und Wärme Gute Wärmedämmung ist nicht gleichbedeutend mit dicken Mauern – Wärmeleitfähigkeit und Wärmedämmung – Wärmespeicherung – Nachteile des Mindest-Wärmeschutzes nach DIN 4108 – Wärmeschutzmaßnahmen bei der Planung – Haftung bei unzureichender Dämmung – Kontrollfragen an den A	395
5.33	Heizung und Lüftung	401
5.33.1	Kleine Theorie der Heizung Was Experten bemängeln – Welche Auswege empfehlen Experten? – Luftfeuchtigkeit	401
5.33.2	Heizsysteme – Überblick	403
5.34	Die Fußbodenheizung der Römer Die modernisierten Hypokaustenheizungen – Beschreibung der „Römerheizung 2000“ – Zusammenfassung	418
5.35	Zum Thema Lüftung	422
5.36	Wohnhausheizung der Zukunft	422
5.36.1	Unsere Energiesituation	422
5.36.2	Die Sonne als Energiequelle	423
5.36.3	Sonnenkollektoren	424
5.36.4	Speicheranlagen	426
5.36.5	Raumheizung mit Sonnenwärme	427
5.36.6	Wärmepumpen (WP) Einsatzmöglichkeiten der WP – Das Absorberdach – Das Energiedach	427
5.36.7	Bi- u. multivalente Heizsysteme	435
5.36.8	Praktischer Einsatz von Solar- und WP-Technik	435
5.36.9	Wirtschaftlichkeit	441

5.36.10	Finanzierungsproblem	444
5.36.11	Zusammenfassung und Ausblick	445
5.37	Hinweise und Tips zur Heizungsplanung	447
5.4	Ruhiges Haus durch Schallschutz	454
5.41	Begriffe und baupolizeiliche Anforderungen ..	457
5.42	Schallschutz	459
5.43	Erfüllung der Anforderungen	461
5.44	Haftung des A für den Schallschutz	463
5.5	Installationen (Haustechnik)	463
5.50	Grundsätzliches	463
	Kosten – Ökonomische Anordnung – Ein- oder mehrschienige Versorgung? – Tips und Hinweise	
5.51	Sanitäre Installation	465
	Kaltwasser – Warmwasser – Abwasser – Sanitäre Gegenstände	
5.52	Elektroinstallation	473
	Worauf es ankommt – Leuchtenanordnung – Schwachstrom: Telefon, Funk und Fernsehen, Signalanlagen	
5.53	Gasinstallation	478
5.54	Stationäre Staubsaugeranlage	479
5.6	Der Garten als erweiterter Wohn- und Wirtschaftsraum	479
5.60	Gärtnern um des Menschen willen.....	479
5.61	Gartenplanung	480
5.62	Küchengarten und Wirtschaftshof	481
5.63	Kinder nicht vergessen!	482
5.64	Einfriedung des GR	483
5.65	Hinweise und Tips	483
5.7	Außenanlagen, Nebenbauten, Garagen und Stellplätze	
	Erste Bauten auf dem GR	484
5.71	Garagen und Stellplätze	484
5.72	Erste Bauten auf dem GR	486

5.8	Verschiedenes	486
5.81	Bautenschutz – Kontroll-Liste	486
	Brandschutz – Schutz gegen Feuchtigkeit, Kälte und Wärme – Schallschutz – Schutz gegen Pilz, Schwamm und Insekten	
5.82	Baulicher Zivilschutz (Luftschutz)	488
5.9	Produkthinweise und Adressen	488
6.	Die Baufinanzierung	
6.0	Allgemeines – Gemeinsames – Grundsätzliches	497
6.01	Wie vorgehen?	497
6.02	Beleihungsunterlagen	499
6.03	Vor- und Zwischen-FI	500
	Zwischen-FI durch Bausparkassen – Hilfen für Beamte	
6.04	Verhandlungen mit Geldgebern	501
6.05	Tilgungsrisikoversicherungen	501
6.06	Beleihungswert, Beleihungsgrenzen und Rangordnung im GB	501
	Grundsätzliches – Rangstelle und Beleihungsgrenze – Nachrangige Hypotheken	
6.07	Laufzeit und Tilgung, Annuitäten, effektiver Zinssatz, Tilgungsstreckungen	503
6.1	FI durch Eigenmittel, Eigenleistung, Eigen-FI	505
6.11	Eigengeld und Vermögensbildung	505
	Prämienbegünstigtes Sparen – Vermögensbildung der Arbeitnehmer durch betriebliche Leistungen	
6.12	Eigene Sach- und Arbeitsleistungen (Selbsthilfe)	507
6.13	Wert des eigenen GR und wiederverwendeter Gebäudeteile	507
6.14	Ersatz der Eigenleistung	508
6.2	FI durch Fremdmittel, Fremd-FI	508
6.20	Allgemeines – Gemeinsames – Überblick	508
	Worauf bei Aufnahme von Darlehen zu achten ist	

6.21	FI durch Hypotheken, Grundschulden	509
	Überblick – Auszahlung, Zins und Tilgung – Hypothekenanträge und -zusagen – Darlehens- kündigung – Erststellige Hypotheken	
6.22	Hypotheken von Bausparkassen	511
	Allgemeines – Vorteile, Nachteile – Bauspar- bedingungen – Tips	
6.23	Öffentliche Baudarlehen (Landesmittel)	513
	Allgemeines – Familienzusatzdarlehen – Hin- weise zur Antragstellung	
6.24	Sonstige Förderungsmaßnahmen und FI- Quellen	516
	Arbeitgeberdarlehen	
6.3	Förderungsmaßnahmen und Vergünstigungen für Familienheime	516
6.4	Sonstige FI-Erleichterungen	516
6.41	Gebührenbefreiungen	517
6.5	FI-Kosten (Überblick)	517
6.6	FI-Planung	518
7.	Fahrplan Behördenweg und Papierkrieg	
7.0	Allgemeines – Gemeinsames – Grundsätzliches	519
7.01	Tips für den Papierkrieg	519
7.02	Hilfsmittel	520
7.1	Bürgerliches Recht, öffentliches Recht	520
7.10	Begriffe	520
7.11	Verwaltungsrecht	520
	Verwaltungsakte – Das Ermessen	
7.12	Bauordnung, Baupolizei	523
	Allgemeines – Zuständige Behörden	
7.2	Behördenwege (ohne Baugenehmigung)	524
	Bau-FI – Wer ist zuständig?	
7.3	Das Baugesetz-Buch (BauGB)	525
7.30	Überblick	525
	Vorkaufsrecht der Gemeinden	

7.31	Erschließung von Baugelände durch Bebauungspläne	526
7.32	Umlegungen	527
7.4	Fahrplan Baugenehmigung	527
7.40	Grundsätzliches	527
	Teilbaugenehmigung – Versagung der Genehmigung	
7.41	Genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben ...	529
7.42	Dauer und Erlöschen der Genehmigung, Befristung	529
7.43	Nachbarrechtliches, Voranfrage und Bauvorbescheid	530
7.44	Ausnahmen und Befreiungen	530
7.45	Einwendungen der Nachbarn (Angrenzer)	531
	Grundsätzliches – subjektiv-öffentliche Rechte der NA	
7.46	Die baurechtliche Prüfung der Pläne	532
7.47	Baubeginnanzeige, Rohbauabnahme, Gebrauchsabnahme	533
7.5	Der Verwaltungsrechtsweg	533

8. Fahrplan Baudurchführung

8.0	Allgemeines – Gemeinsames – Grundsätzliches	537
8.00	Fahrplan Baudurchführung und seine Stationen	537
	Grundsätzliches über die Mitreisenden	
8.01	Nochmals: Kontrollen sind alles!	537
	Hilfsmittel – Raublätter und Wandabwick- lungen – Baufristenplan – Bautagebuch – Maßkontrollen und Fotos – VOB	
8.02	Versicherungen für die Bauzeit rechtzeitig abschließen	540
8.03	Verhältnis zu den NA	540
8.04	Organisieren der Selbsthilfe	540
8.05	„Roter Punkt“ und Bauschild	541
8.1	Erste Baumaßnahmen	541

8.11	Garten-A zu Rate ziehen, Mutterboden und Bewuchs retten	541
8.12	Einrichtung der Baustelle	543
8.2	Ausschreibung und Vergabe der Arbeiten	543
8.21	Die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB)	544
	Wann wird die VOB Vertragsinhalt?	
8.22	Arten der Ausschreibung und Vergabe	545
	Pauschalvertrag – Generalunternehmervertrag – Vergabe nach Einheitspreisen – Vergabe nach Selbstkosten (Stundenlohnvertrag)	
8.23	Vergabeunterlagen	547
8.24	Selbsthilfe und Selbstbeschaffung rechtzeitig in Verträge einbauen	548
	Tips für den Einkauf sanitärer Gegenstände	
8.25	Tips für die Auswahl der Bieter	549
8.26	Prüfung der Angebote	550
8.27	Angebote als Präzisierung des Kostenanschlages	550
8.28	Verhandlungen mit den BU und Abschluß der Verträge	551
	Der Bauvertrag – Inhalt des Bauvertrages	
8.3	Baudurchführung	553
8.30	Allgemeines – Grundsätzliches	553
	Die Hauptdarsteller des Baudramas – Bauleitung, Bauaufsicht – Der Bauleiter – Der ideale Bauführer – Bauaufsicht durch den BU – Bauüberwachung – Beginn, Fortführung und Vollendung der Leistung – Bauwetter	
8.31	Erneut: Kontrollen sind alles	560
8.32	Planungsfehler, Ausführungsfehler, Schadensquellen	560
8.33	Hinweise zur Schadensverhütung beim Rohbau Schwammschäden – Maurerarbeiten – Rohinstallation – Isolierungsarbeiten	562
8.34	Zunehmend wird das Richtfest mit Geld abgetan	564
8.35	Hinweise zur Schadensverhütung beim Ausbau Fußböden – Installationen – Malerarbeiten – Platten- und Fliesenarbeiten – Putzarbeiten – Schlosser- und Schreinerarbeiten	565

8.36	Nochmals: Änderungen bedeuten Mehrkosten .	567
8.37	Behinderungen, Unterbrechungen, Unvorhergesehenes (Funde)	567
8.38	Abnahme der Bauleistungen	568
8.4	Aufmaß, Abrechnung und Zahlung	569
8.40	Grundsätzliches	569
	Baurechnungen – Aufmaß – Stundenlohnarbeiten – Zahlungen und Zahlungsverzug – Sicherheitshypothek	
8.5	Baudurchführung und Baubehörde	572
8.51	Was darf man ohne Baugenehmigung?	572
8.52	Bauunfälle	572
8.6	Verteilung der Gefahr, Gewährleistung des BU, Haftung der Parteien und Verjährung	573
8.61	Verteilung der Gefahr	573
8.62	Gewährleistung des BU	574
8.63	Mängelbeseitigung, Minderung der Vergütung .	575
8.64	Haftung der Vertragspartner	575
8.65	Verjährung der Gewährleistung	575
8.7	Kündigung, Differenzen, Streitigkeiten ,	576
8.71	Kündigung gemäß BGB	576
8.72	Kündigung gemäß VOB	576
8.73	Differenzen, Streitigkeiten	577
8.74	Wer trägt die Kosten des Sachverständigen? ..	579
 9. Einrichten – Wohnen – Wirtschaften		
9.1	Vorbereitungen für den Umzug	581
9.2	Baufinish	581
9.3	Wir richten uns ein	581
	Auch Staubsauger helfen vor dem Umzug	
9.4	Unsere Hauswerkstatt	582
9.41	Hinweise zur Einrichtung	582
	Unentbehrliche Helfer – Werkzeugrahmen	
9.42	Unsere Werkzeuge	582
	Welche Elektrowerkzeuge	
9.43	Besondere und Spezialwerkzeuge	584
	Elektrowerkzeuge besonderer Art – LötKolben und -stationen	

9.44	Instandhaltung und Pflege	584
9.45	Befestigungstechnik	585
9.5	Wirtschaften – einige Tips	585
	Instandhaltung und Kleinreparaturen	
9.6	Gartenplanung	585
	Vogelschutz u. Vogelfraß	
9.7	Änderungen, An-, Um- und Ausbauten	586
9.8	Durch Ausbauten Raum gewinnen	586
9.9	Literaturhinweis und Anschriften zu Kapitel 9	587

Anhang

1	Stichwortverzeichnis	591
2	Literaturhinweise	591
3	Verzeichnis wichtiger Übersichten und Tabellen im Text	592
4	Wichtige Anschriften	594
Pläne, Zusammenfassungen		
5	Bau-Aktenplan	599
6	Übersicht über die Gesamtplanung	600
7	Baufristenplan	605
8	Flächenbedarf üblicher Möbel und Einbauten	606
Wirtschaftliche Tabellen, Fragebogen u.ä.		
9	GR-Fragebogen I	607
	GR-Fragebogen II	611
10	Berechnungsbogen: Tabelle zur Berechnung von Baukostenanteilen	616
11	Schiedsvertrag	620
12	Schiedsgutachtervertrag	622
13	Berechnung der Belastungen	623
	Stichwortverzeichnis	625