

INHALTSVERZEICHNIS

DIE WUNSCHLISTE FÜR TRAUMHAUS

- 12 Bedarfsgerechte Hausplanung**
- 12 Wo wollen wir leben?
 - 15 Wie groß muss es sein?
 - 18 Wie lässt sich der Raumbedarf realisieren?
 - 20 Grundrissarten
 - 22 Entwurfsfaktoren
 - 26 Variabilität und Flexibilität
 - 30 Kostengünstig bauen
 - 32 Energiesparendes Bauen
 - 34 Was ist Wohnkomfort?
 - 35 Bauliche Gestaltung
- 37 Selbst bauen oder kaufen?**
- 37 Bauen auf eigenem Grundstück
 - 41 Neubaukauf vom Bauträger
 - 41 Gebrauchtes Haus umbauen?
 - 42 Fertigungsmethoden im Vergleich
- 46 Energie- und Umweltkonzepte**
- 46 Heiz- und Warmwassertechnik
 - 49 Energiequellen
 - 52 Heizen mit Rauchabzug
 - 55 Wärmepumpen
 - 57 Thermische Solaranlagen
 - 61 Selber Strom erzeugen
 - 64 Wasser sparsam nutzen
 - 64 Wie nachhaltig sind Bau- und Dämmstoffe?
 - 66 Teiche
 - 67 Bauwerksbegrünungen
 - 70 Gesetzliche Vorschriften

KASSENSTURZ: WAS KÖNNEN WIR UNS LEISTEN?

- 73 Eigenkapital als finanzielle Basis**
- 73 Eigenkapitalquote
 - 73 Eigenkapital im Verhältnis zu Gesamtkosten
 - 76 Ihre private Vermögensbilanz
- 82 Einkommen und Belastbarkeit**
- 82 Belastungsquote
 - 83 Belastung im Verhältnis zum Nettoeinkommen
 - 84 Ihr monatliches Nettoeinkommen
 - 85 Ihr frei verfügbares Einkommen
 - 86 Ihr monatliches Budget
 - 87 Belastung für Bewirtschaftung ermitteln
- 90 Kreditrahmen und
Gesamtkostengrenze**
- 90 Der übliche Weg
 - 91 Der andere Weg
 - 92 Kreditrahmen
 - 93 Monatsbelastung und Kreditrahmen
 - 94 Baukredit + Eigenkapital = Gesamtkosten
 - 95 Ermittlung der tatsächlichen Gesamtkosten
 - 98 Einmalige Nebenkosten
 - 100 Bescheideneres Eigenheim zur Kostensenkung

DIE FINANZIERUNG		GRUNDSTÜCK- UND HAUSSENDE	
102	Finanzierungskonzept für Selbstnutzer	132	Sonstige staatliche Förderungen
103	Drei Hauptelemente der Immobilienfinanzierung	132	Steuerersparnis für Eigenheime unter Denkmalschutz
103	Finanzierungslösungen von Baugeldanbieter	133	Steuerersparnis für häusliches Arbeitszimmer
104	Finanzierungsmix mit ergänzenden Baudarlehen	134	Steuerermäßigung für häusliche Dienstleistungen
105	Vermietete Wohnung im Eigenheim	134	Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmersparzulage
106	Klassisches Hypothekendarlehen	135	Lastenzuschuss und Wohneigentums-Sicherungshilfe
107	Funktionsweise des Annuitäten-darlehens	136	Versicherungen rund ums Eigenheim
110	Tilgungsdauer richtig einschätzen	136	Die Restschuldversicherung
112	Tilgungssatz richtig berechnen	138	Wohngebäudeversicherung
113	Abschnittsfinanzierung	138	Spezielle Bauversicherungen
113	Grenzzinssatz	141	Von Banken und Behörden
114	Lange Zinsbindung in Niedrigzinsphasen	142	Vorbereitung
114	Kurze Zinsbindung in Hochzinsphasen	145	Das Kreditgespräch
115	Restschuldberechnung	149	Vertragsabschluss
118	Finanzierungsstrategien	GRUNDSTÜCK- UND HAUSSENDE	
118	Zinsstrategien: Zinsaufwand minimieren	154	Der Makler
120	Tilgsungsstrategien: Schnelle Entschuldung lohnt	154	Der Maklervertrag als Grundlage für den Maklerlohn
121	Belastungsstrategien: Belastung nachhaltig tragen	155	Rechtsgültigkeit des Kaufvertrags
123	Wohn-Riester-Darlehen	156	Nachweis- oder Vermittlungsmakler
124	Wohn-Riester-Regeln	156	Sonderfall Zwangsversteigerung
124	Wohn-Riester-Darlehen von Banken	157	Identität von Angebot und Kaufvertrag
125	Wohn-Riester-Darlehen von Bausparkassen	157	Der unwirksame Maklervertrag – kein Anspruch auf Maklerlohn
127	Risiken bei Wohn-Riester-Darlehen	158	Was darf der Makler kosten?
127	KfW-Darlehen fürs Eigenheim	159	Verschiedene Wege zum eigenen Haus
128	KfW-Wohneigentumsprogramm	159	Die klassische Architektenbauweise
129	KfW-Programm Energieeffizient bauen	160	Generalübernehmer/Fertighaushersteller
129	KfW-Programme im Doppelpack	163	Kauf vom Bauträger
130	Wohnraumförderung durch Länder, Kommunen und Kirchen	164	Die Bauherengemeinschaft oder Baugruppe
130	Förderprogramme der Bundesländer		
132	Förderprogramme der Kommunen und Kirchen		

165	Das Grundstück	226	Das Wichtigste zum Vertragsabschluss
166	Wege zum Grundstück	226	Die Baubeschreibung
166	Erbaurecht	228	Kostenzusammenstellung
167	Der Kauf eines unbebauten Grundstücks		
169	Der Erwerb eines bereits bebauten Grundstücks		
170	Der Grundstückskaufvertrag		
171	Der Vertragsentwurf		
173	Abwicklung des Grundstückskaufvertrags		
175	Erwerb durch Ersteigerung		
			DEN BAU PLANEN
178	Bauen mit dem Architekten	230	Das öffentliche Baurecht
179	Ihre Baupartner	230	Das Baugesetzbuch BauGB
179	Der Architekt	231	Der Flächennutzungsplan
179	Der Jurist	232	Der Bebauungsplan
180	Fachplaner		
182	Projektsteuerer		
182	Baubetreuer		
182	Ausführende Unternehmen		
182	Ein Exkurs: Vereinbarung mit dem Nachbarn		
186	Rechtscharakter von Verträgen am Bau	241	Baurealisierung
188	Der Vertragsabschluss	241	Der Rohbau
190	Die Verträge mit den Baubeteiligten	242	Bauteile
191	Leistungsinhalt	250	Bauweisen
197	Vergütungsregelungen	254	Die Gewerke am Rohbau
206	Bauzeit	270	Der Ausbau
211	Zahlungen		
215	Regelungen zur Abnahme	286	Haustechnik heute und morgen
217	Regelungen zu Mängeln/ Gewährleistungsrechte	286	Hausanschluss und Hauptstromversorgung
220	Vereinbarung der Verjährung	289	Fließend Warm- und Kaltwasser
221	Vereinbarung von Sicherheiten/ Einbehalten	290	Welcher Wasseranschluss wo?
222	Das Ende der vertraglichen Beziehungen	291	Regenwasser im Haushalt
		292	Kanalisation
		293	Telefon und Internet
		294	Telefon und Internet via Breitbandkabel
		294	Radio und Fernsehen via TV-Kabel oder Satellitenschüssel?
		296	Elektrizität – aber sicher
		296	Anschluss an die Fundamenteerde
		297	Blitzschutz
		297	Überspannungsschutz
		298	Schutz vor Stromschlag
		299	Störsicherer Aufbau des Stromnetzes im Haus

299	Zukunftssichere Elektroinstallation
300	Das Wichtigste: sorgfältige Planung
301	Licht
303	Die Küche – ohne Strom geht nichts
303	Anschlüsse fürs Computernetzwerk und Telefon
306	Radio, Fernsehen, Unterhaltung
311	Heimkino
314	Das intelligente Haus
321	Türöffner/-sprechanlagen
321	Alarmanlagen
322	Heizungssteuerung
323	Lichttechnik
327	Die Platzierung macht den Unterschied
324	Außen- und Nebenanlagen
328	Hauseingang und Wege zur Straße
330	Garage, Carport und/oder Stellplatz
330	Wohin mit den Mülltonnen?
331	Die Terrasse
333	Umgang mit Oberflächenwasser
333	Einzäunung
334	Der Hausgarten

SERVICE

348 Glossar

364 Checklisten für die Bauzeit

- 364 Planung
- 365 Im Dialog mit anderen Beteiligten
- 366 Ihre Liste für Baustellenbesuche
- 367 Generelle Ratschläge für alle Gewerke
- 367 Rohbaugewerke
- 370 Ausbaugewerke
- 375 Außenanlagen
- 376 Fertigstellung und Übergabe

378 Stichwortverzeichnis

- 383 Bildnachweis
- 384 Impressum

VON BAUBEGINN BIS BAUABNAHME

336 Vorbereitungen

337 Aufträge erteilen

339 Bauüberwachung

- 339 Kostenkontrolle
- 341 Fristenkontrolle
- 338 Qualitätsmanagement
- 343 Fertigstellung und Abnahme

345 Nach der Abnahme