

INHALTSVERZEICHNIS

DIE WUNSCHLISTE FÜRS TRAUMHAUS

12 Bedarfsgerechte Hausplanung

- 12 Wo wollen wir leben?
- 15 Wie groß muss es sein?
- 18 Wie lässt sich der Raumbedarf realisieren?
- 20 Grundrisstypen
- 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

102 Finanzierungskonzept für Selbstnutzer

- 103 Drei Hauptelemente der Immobilienfinanzierung
- 103 Finanzierungslösungen von Baugeldanbietern
- 104 Finanzierungsmix mit ergänzenden Baudarlehen
- 105 Vermietete Wohnung im Eigenheim

106 Klassisches Hypothekendarlehen

- 107 Funktionsweise des Annuitätendarlehens
- 110 Tilgungsdauer richtig einschätzen
- 112 Tilgungssatz richtig berechnen

113 Abschnittsfinanzierung

- 113 Grenzzinssatz
- 114 Lange Zinsbindung in Niedrigzinsphasen
- 114 Kurze Zinsbindung in Hochzinsphasen
- 115 Restschuldberechnung

118 Finanzierungsstrategien

- 118 Zinsstrategien: Zinsaufwand minimieren
- 120 Tilgungsstrategien: Schnelle Entschuldung lohnt
- 121 Belastungsstrategien: Belastung nachhaltig tragen

123 Wohn-Riester-Darlehen

- 124 Wohn-Riester-Regeln
- 124 Wohn-Riester-Darlehen von Banken
- 125 Wohn-Riester-Darlehen von Bausparkassen
- 127 Risiken bei Wohn-Riester-Darlehen

127 KfW-Darlehen fürs Eigenheim

- 128 KfW-Wohneigentumsprogramm
- 129 KfW-Programm Energieeffizient bauen
- 129 KfW-Programme im Doppelpack

130 Wohnraumförderung durch Länder, Kommunen und Kirchen

- 130 Förderprogramme der Bundesländer
- 132 Förderprogramme der Kommunen und Kirchen

132 Sonstige staatliche Förderungen

- 132 Steuerersparnis für Eigenheime unter Denkmalschutz
- 133 Steuerersparnis für häusliches Arbeitszimmer
- 134 Steuerermäßigung für häusliche Dienstleistungen
- 134 Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmerersparzulage
- 135 Lastenzuschuss und Wohneigentums-Sicherungshilfe

136 Versicherungen rund ums Eigenheim

- 136 Die Restschuldversicherung
- 138 Wohngebäudeversicherung
- 138 Spezielle Bauversicherungen

141 Von Banken und Behörden

- 142 Vorbereitung
- 145 Das Kreditgespräch
- 149 Vertragsabschluss

GRUNDSTÜCK- UND HAUSSUCHE

154 Der Makler

- 154 Der Maklervertrag als Grundlage für den Maklerlohn
- 155 Rechtsgültigkeit des Kaufvertrags
- 156 Nachweis- oder Vermittlungsmakler
- 156 Sonderfall Zwangsversteigerung
- 157 Identität von Angebot und Kaufvertrag
- 157 Der unwirksame Maklervertrag – kein Anspruch auf Maklerlohn
- 158 Was darf der Makler kosten?

159 Verschiedene Wege zum eigenen Haus

- 159 Die klassische Architektenbauweise
- 160 Generalübernehmer/Fertighaushersteller
- 163 Kauf vom Bauträger
- 164 Die Bauherrengemeinschaft oder Baugruppe

165	Das Grundstück
166	Wege zum Grundstück
166	Erbbaurecht
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

DIE VERTRAGSPARTNER BEIM BAU

178	Bauen mit dem Architekten
179	Ihre Baupartner
179	Der Architekt
179	Der Jurist
180	Fachplaner
182	Projektsteuerer
182	Baubetreuer
182	Ausführende Unternehmen
182	Ein Exkurs: Vereinbarung mit dem Nachbarn
186	Rechtscharakter von Verträgen am Bau
188	Der Vertragsabschluss
190	Die Verträge mit den Baubeteiligten
191	Leistungsinhalt
197	Vergütungsregelungen
206	Bauzeit
211	Zahlungen
215	Regelungen zur Abnahme
217	Regelungen zu Mängeln/ Gewährleistungsrechte
220	Vereinbarung der Verjährung
221	Vereinbarung von Sicherheiten/ Einbehalten
222	Das Ende der vertraglichen Beziehungen

226	Das Wichtigste zum Vertragsabschluss
226	Die Baubeschreibung
228	Kostenzusammenstellung

DEN BAU PLANEN

230	Das öffentliche Baurecht
230	Das Baugesetzbuch BauGB
231	Der Flächennutzungsplan
232	Der Bebauungsplan
236	Das Baugenehmigungsverfahren
236	Antragsteller und Entwurfsverfasser
236	Die Baurechtsbehörde
237	Die Bauvoranfrage
237	Der Bauantrag
240	Die Baugenehmigung
240	Die Baufreigabe
241	Baurealisierung
241	Der Rohbau
242	Bauteile
250	Bauweisen
254	Die Gewerke am Rohbau
270	Der Ausbau
286	Haustechnik heute und morgen
286	Hausanschluss und Hauptstromversorgung
289	Fließend Warm- und Kaltwasser
290	Welcher Wasseranschluss wo?
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