

INHALTSVERZEICHNIS

DIE WUNSCHLISTE FÜR'S 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 Neubauauf 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
 - 62 Selber Strom erzeugen
 - 64 Wasser sparsam nutzen
 - 64 Wie nachhaltig sind Bau- und Dämmstoffe?
 - 67 Teiche
 - 69 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
 - 94 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	132 Sonstige staatliche Förderungen
103 Drei Hauptelemente der Immobilienfinanzierung	132 Steuerersparnis für Eigenheime unter Denkmalschutz
103 Finanzierungslösungen von Baugeldanbietern	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 Geld sparen durch Kreditvergleiche	
114 Lange Zinsbindung in Niedrig-zinsphasen	
114 Kurze Zinsbindung in Hochzinsphasen	141 Von Banken und Behörden
115 Restschuldberechnung	142 Vorbereitung
118 Finanzierungsstrategien	145 Das Kreditgespräch
118 Zinsstrategien: Zins- aufwand minimieren	149 Vertragsabschluss
120 Tilgsungsstrategien: Schnelle Entschuldung lohnt	
121 Belastungsstrategien: Belastung nachhaltig tragen	
123 Wohn-Riester- Darlehen	
124 Wohn-Riester-Regeln	154 Der Makler
124 Wohn-Riester-Darlehen von Banken	154 Der Maklervertrag als Grundlage für den Maklerlohn
125 Wohn-Riester-Darlehen von Bausparkassen	155 Rechtsgültigkeit des Kaufvertrags
127 Risiken bei Wohn-Riester-Darlehen	156 Sonderfall Zwangsversteigerung
127 KfW-Darlehen fürs Eigenheim	156 Identität von Angebot und Kaufvertrag
127 KfW-Wohneigentumsprogramm	157 Der unwirksame Maklervertrag – kein Anspruch auf Maklerlohn
129 KfW-Programm Energieeffizient bauen	158 Widerrufsrecht
129 KfW-Programme im Doppelpack	158 Was darf der Makler kosten?
130 Wohnraumförderung durch Länder, Kommunen und Kirchen	159 Verschiedene Wege zum eigenen Haus
130 Förderprogramme der Bundesländer	159 Die klassische Architektenbauweise
132 Förderprogramme der Kommunen und Kirchen	160 Generalübernehmer / Fertighaushersteller

GRUNDSTÜCK- UND HAUSSENDE

154 Der Makler
154 Der Maklervertrag als Grundlage für den Maklerlohn
155 Rechtsgültigkeit des Kaufvertrags
156 Sonderfall Zwangsversteigerung
156 Identität von Angebot und Kaufvertrag
157 Der unwirksame Maklervertrag – kein Anspruch auf Maklerlohn
158 Widerrufsrecht
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 Bauherengemeinschaft oder Baugruppe

165 Das Grundstück	227 Das Wichtigste zum Vertragsabschluss
166 Wege zum Grundstück	227 Die Baubeschreibung
166 Erbbaurecht	228 Kostenzusammenstellung
167 Der Kauf eines unbebauten Grundstücks	
169 Der Erwerb eines bereits bebauten Grundstücks	
170 Der Grundstückskaufvertrag	DEN BAU PLANEN
171 Der Vertragsentwurf	230 Das öffentliche Baurecht
173 Abwicklung des Grundstücks-kaufvertrags	230 Das Baugesetzbuch BauGB
	231 Der Flächennutzungsplan
	232 Der Bebauungsplan
175 Erwerb durch Ersteigerung	236 Das Baugenehmigungsverfahren
	236 Antragsteller und Entwurfsverfasser
	236 Die Baurechtsbehörde
	237 Die Bauvoranfrage
	237 Der Bauantrag
	240 Die Baugenehmigung
	240 Die Baufreigabe
178 Bauen mit dem Architekten	241 Baurealisierung
179 Ihre Baupartner	241 Der Rohbau
179 Der Architekt	242 Bauteile
179 Der Jurist	250 Bauweisen
180 Die Fachplaner	254 Die Gewerke am Rohbau
182 Projektsteuerer	270 Der Ausbau
182 Baubetreuer	286 Haustechnik heute und morgen
182 Ausführende Unternehmen	286 Hausanschluss und Hauptstromversorgung
182 Ein Exkurs: Vereinbarung mit dem Nachbarn	289 Fließend Warm- und Kaltwasser
186 Rechtscharakter von Verträgen am Bau	290 Welcher Wasseranschluss wo?
188 Der Vertragsabschluss	291 Regenwasser im Haushalt
190 Die Verträge mit den Baubeteiligten	292 Kanalisation
191 Der Leistungsinhalt	293 Telefon und Internet
197 Vergütungsregelungen	295 TV-Breitbandkabel – nehmen oder verzichten?
206 Die Bauzeit	296 Elektrizität – aber sicher
211 Zahlungen	296 Anschluss an die Fundamenteerde
215 Regelungen zur Abnahme	297 Blitzschutz
217 Regelungen zu Mängeln/ Gewährleistungsrechte	297 Überspannungsschutz
220 Vereinbarung der Verjährung	298 Schutz vor Stromschlag
221 Vereinbarung von Sicherheiten/ Einbehalten	298 Schutz vor durch Strom ausgelösten Bränden
223 Das Ende der vertraglichen Beziehungen	299 Störsicherer Aufbau des Stromnetzes im Haus

DIE VERTRAGSPARTNER BEIM BAU

178 Bauen mit dem Architekten
179 Ihre Baupartner
179 Der Architekt
179 Der Jurist
180 Die 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 Der Leistungsinhalt
197 Vergütungsregelungen
206 Die Bauzeit
211 Zahlungen
215 Regelungen zur Abnahme
217 Regelungen zu Mängeln/ Gewährleistungsrechte
220 Vereinbarung der Verjährung
221 Vereinbarung von Sicherheiten/ Einbehalten
223 Das Ende der vertraglichen Beziehungen

299	Zukunftssichere Elektroinstallation	SERVICE	
300	Das Wichtigste: sorgfältige Planung		
300	Licht		
302	Die Küche – ohne Strom geht nichts		
303	Anschlüsse fürs Computernetzwerk und Telefon		
306	Radio, Fernsehen, Unterhaltung	348	Glossar
311	Heimkino		
314	Das intelligente Haus	364	Checklisten für die Bauzeit
315	Funk oder Kabel?	364	Planung
316	Was soll die Technik können?	365	Im Dialog mit anderen Beteiligten
318	Die wichtigsten Haussteuerungssysteme im Überblick	366	Ihre Liste für Baustellenbesuche
321	Türöffner/-sprechanlagen	367	Generelle Ratschläge für alle Gewerke
321	Alarmanlagen	367	Rohbaugewerke
322	Heizungssteuerung	370	Ausbau- und Außenanlagen
323	Die Platzierung macht den Unterschied	375	Außenanlagen
327		376	Fertigstellung und Übergabe
328	Außen- und Nebenanlagen	378	Stichwortverzeichnis
328	Hauseingang und Wege zur Straße	383	Bildnachweis
330	Garage, Carport und/oder Stellplatz	384	Impressum
330	Wohin mit den Mülltonnen?		
331	Die Terrasse		
333	Umgang mit Oberflächenwasser		
333	Einzäunung		
334	Der Hausgarten		

VON BAUBEGINN BIS BAUABNAHME

336	Vorbereitungen
337	Aufträge erteilen
339	Bauüberwachung
339	Kostenkontrolle
341	Fristenkontrolle
342	Qualitätsmanagement
343	Fertigstellung und Abnahme
345	Nach der Abnahme