

# 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?
- 19 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
- 58 Thermische Solaranlagen
- 63 Selber Strom erzeugen
- 67 Wasser sparsam nutzen
- 67 Wie nachhaltig sind Bau- und Dämmstoffe ?
- 70 Teiche
- 71 Bauwerksbegrünungen
- 72 Gesetzliche Vorschriften

## BESTANDSAUFNAHME: WAS KÖNNEN WIR STEMMEN?

### 74 Zahlenspiele

### 76 Eigenkapital – Fundament der Finanzierung

### 87 Das Einkommen – Ihr monatliches Budget

### 93 Der Kredit – und die Grenze für Ihre Gesamtkosten

- 95 Der Alleinlebende
- 96 Die Doppelverdiener
- 97 Paar mit Alleinverdiener
- 97 Sonderfall: Metropolenkäufer
- 99 Eine Nummer kleiner?

## DIE FINANZIERUNG AUFSTELLEN

### 105 Finanzierung für Selbstnutzer

- 105 Das Eigenkapital
- 106 Der Zins
- 109 Die Laufzeit
- 110 Der Mix macht's: Welche Finanzierungstöpfe lassen sich nutzen?

### 113 Finanzierung für Selbstnutzer mit Mieteinheit

### 117 Das Hypotheken- oder Annuitätendarlehen

- 118 Wer bietet solche Darlehen an?
- 119 Wovon hängt der Zinssatz ab?
- 121 Für welchen Anbieter soll ich mich im Zweifel entscheiden?
- 124 Spezialfall: Das Volltilgerdarlehen

### 126 Taktieren bei der Abschnittsfinanzierung

- 127 Der Erstkredit
- 130 Ein Ausblick: Die Anschlussfinanzierung
- 132 Die Prolongation
- 133 Neue Kreditgeber – die Umschuldung
- 133 Das Forwarddarlehen

|            |   |
|------------|---|
| <b>135</b> | <b>Prioritäten setzen – Strategien entwickeln</b>                           |
| 135        | 1. Die Zinsstrategie – Wie Sie möglichst wenig Zinsen zahlen                |
| 138        | 2. Tilgungsstrategie – die Schulden schneller loswerden                     |
| 140        | 3. Ihre Raten – Wie hoch soll die monatliche Belastung sein?                |
| <b>146</b> | <b>Was Wohn-Riester-Darlehen bringen</b>                                    |
| 147        | Sie haben schon einen Riester-Vertrag                                       |
| 148        | Neu abschließen: das Wohn-Riester-Darlehen                                  |
| 148        | Steuern in der Rentenphase  |
| <b>149</b> | <b>Immer interessant: KfW-Darlehen</b>                                      |
| <b>151</b> | <b>Unterstützung von Bundesländern, Kommunen und Kirchen</b>                |
| <b>152</b> | <b>Weitere geldwerte Vorteile vom Staat</b>                                 |
| 152        | Das Baukindergeld   |
| 153        | Wohnungsbauprämie   |
| 155        | Steuererleichterungen für Hausbesitzer                                      |
| <b>157</b> | <b>Versicherungen rund ums Eigenheim – Welche sind nötig?</b>               |
| 157        | Rohbauversicherung – unbedingt  |
| 157        | Wohngebäudeversicherung – unbedingt   |
| 160        | Haftpflicht – unbedingt   |
| 160        | Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung – empfehlenswert für Öltankbesitzer |
| 161        | Bauhelferversicherung – wichtig   |
| 162        | Elementarschadenversicherung – falls nötig                                  |
| 162        | Risikolebensversicherung – wäre gut   |
| 163        | Hausratversicherung – empfehlenswert  |
| 163        | Restschuldversicherung – kann man machen, muss man aber nicht               |
| 164        | Glasbruch- und Umzugstransportversicherung – ist unnötig                    |
| <b>164</b> | <b>Rechtzeitig einbeziehen: Banken und Behörden</b>                         |

## GRUNDSTÜCK- UND HAUSSUCHE

|            |  |
|------------|--|
| <b>172</b> | <b>Wie finde ich ein Grundstück?</b>               |
| <b>174</b> | <b>Die Beauftragung eines Maklers</b>              |
| 174        | Der Maklervertrag                                  |
| 175        | Fälligkeit der Maklerprovision                     |
| 175        | Arten der Beauftragung des Maklers                 |
| 177        | Das Verwirken des Maklerlohns                      |
| 177        | Widerruf von Maklerverträgen                       |
| <b>178</b> | <b>Das Grundstück</b>                              |
| 178        | Grundstück und öffentliches Baurecht               |
| 180        | Grundstückseigentum                                |
| 180        | Bebaute Grundstücke                                |
| 180        | Abbruch  |
| 181        | Kosten   |
| 181        | Der Grundstückskaufvertrag                         |
| <b>184</b> | <b>Der Notar</b>                                   |
| 184        | Vertragsinhalte                                    |
| <b>186</b> | <b>Grundstückserwerb durch Zwangsversteigerung</b> |
| 186        | Ablauf des Zwangsversteigerungstermins             |
| <b>190</b> | <b>Der Erbpachtvertrag</b>                         |

## DIE BEAUFTRAGUNG DER AM BAU BETEILIGTEN

|            |  |
|------------|--|
| <b>192</b> | <b>Das Fundament: Landesbauordnungen und ihre Anwender</b> |
| 192        | Anforderungen an das Bauprodukt                            |
| 193        | Anforderungen an die Bauweise                              |
| 193        | Die Bauvorlageberechtigung                                 |
| 193        | Architekten- und Ingenieurgesetze                          |
| <b>194</b> | <b>Bauen mit dem Architekten</b>                           |
| 194        | Wie finde ich den richtigen Architekten?                   |
| 195        | Was erwartet mich, wenn ich einen Architekten beauftrage?  |
| 195        | Vertrauen als Grundvoraussetzung                           |
| <b>196</b> | <b>Mitspieler beim Architektenhaus</b>                     |
| 196        | Projektsteuerer und Baubetreuer                            |
| 197        | Behördliche Bauleiter und Sicherheitsbeauftragte           |
| 198        | Fachplaner und Fachingenieure                              |

|            |   |            |   |
|------------|---|------------|---|
| <b>199</b> | <b>Gutachter und weitere Fachplaner</b>                       | <b>226</b> | <b>Die Verträge mit den Bauunternehmen</b>                          |
| 199        | Bodengutachter  | 227        | Die VOB/B   |
| 199        | Fachplaner EnEV und der Energieberater KfW                    | 228        | Abschlagszahlungen  |
| 200        | Der Gutachter/Fachplaner der Thermischen Bauphysik            | 228        | Sicherheitsleistungen   |
| 200        | Der Gutachter für Schäden an Gebäuden                         | 229        | Die Abnahme im Bauvertrag   |
| 201        | Sonstige Gutachter Flora und Fauna                            | 230        | Umgang mit Mängeln  |
| 201        | Der Geschäftsführer oder Betreuer der Baugruppe               | 232        | Im Falle des Rechtsstreits  |
| 201        | Die Beauftragung der Bauunternehmer im Wege der Einzelvergabe | 233        | Die vorzeitige Beendigung des Bauvertrags                           |
| <b>202</b> | <b>Generalübernehmer und -unternehmer</b>                     | 233        | Sonderfall: Insolvenz eines Unternehmens                            |
| <b>204</b> | <b>Der Fertighausanbieter</b>                                 | <b>234</b> | <b>Verträge mit dem Generalüber- und -unternehmer</b>               |
| <b>206</b> | <b>Der Bauträger</b>  | 234        | Anforderungen an die Leistungsbeschreibung im Verbraucherbauvertrag |
| <b>207</b> | <b>Besonderheiten von Verträgen mit den Baubeteiligten</b>    | 235        | Die Vergütung der Leistungen  |
| 208        | Wann ist ein Vertrag geschlossen?                             | <b>238</b> | <b>Der Bauträgervertrag</b>   |
| 208        | Widerrufsrechte nach der Verbraucherschutzrichtlinie          | 238        | Leistungsbeschreibung, Leistungsinhalt und Bezahlung                |
| 210        | Wer ist Verbraucher?  | 239        | Sicherheitsleistungen   |
| 210        | Die Verträge mit den am Bau Beteiligten bei der Einzelvergabe | 239        | Änderungsleistungen   |
| 214        | Honorarberechnung nach HOAI                                   | 240        | Zulässige Änderungen der Kaufsache durch den Bauträger              |
| 221        | Die Vereinbarung über die Baukosten                           | 240        | Besitzübergabe  |
| 221        | Die Vereinbarung von Vertragsterminen                         | 240        | Abnahme des Gemeinschaftseigentums                                  |
| 222        | Nebenpflichten im Architektenvertrag                          | 240        | Fertigstellungstermine  |
| 222        | Die Abnahme der Planungsleistungen                            | 240        | Kündigung des Bauträgervertrags                                     |
| 223        | Abschlagsrechnungen und Schlussrechnungen                     | <b>241</b> | <b>Die Bauherrengemeinschaft oder Baugruppe</b>                     |
| 223        | Der Umgang mit Mängeln  | 242        | Einschaltung eines Baubetreuers                                     |
| 224        | Das Urheberrecht des Architekten                              | 242        | Vorteil des Bauens mit der Baugemeinschaft                          |
| 224        | Die Haftpflichtversicherung der Architekten und Ingenieure    | <b>243</b> | <b>Vereinbarungen mit dem Nachbarn</b>                              |
| 225        | Die Kündigung des Planervertrags                              | <b>246</b> | <b>Vom Baubeginn bis Bauabnahme</b>                                 |
|            |   | 246        | Bauphase mit dem Fertighaushersteller                               |
|            |   | 246        | Bauphase mit dem Generalunternehmer und -übernehmer                 |
|            |   | 246        | Bauphase mit dem Architekten  |

## DEN BAU PLANEN

### **256 Das öffentliche Baurecht**

- 256 Das Baugesetzbuch BauGB
- 257 Der Flächennutzungsplan
- 258 Der Bebauungsplan

### **262 Das Baugenehmigungsverfahren**

- 262 Antragsteller und Entwurfsverfasser
- 262 Die Baurechtsbehörde
- 263 Die Bauvoranfrage
- 263 Der Bauantrag
- 266 Die Baugenehmigung
- 266 Die Baufreigabe

### **267 Baurealisierung**

- 267 Der Rohbau
- 268 Bauteile
- 276 Bauweisen
- 279 Die Gewerke am Rohbau
- 296 Der Ausbau

### **312 Haustechnik heute und morgen**

- 312 Hausanschluss und Hauptstromversorgung

### **315 Fließend Warm- und Kaltwasser**

- 315 Welcher Wasseranschluss wo?
- 317 Regenwasser im Haushalt
- 318 Kanalisation

### **319 Telefon und Internet**

- 321 TV-Breitbandkabel – nehmen oder verzichten?

### **322 Elektrizität – aber sicher**

- 322 Anschluss an die Fundamenterde
- 323 Blitzschutz
- 323 Überspannungsschutz
- 324 Schutz vor Stromschlag
- 324 Schutz vor durch Strom ausgelösten Bränden
- 324 Störsicherer Aufbau des Stromnetzes im Haus

### **325 Zukunftssichere Elektroinstallation**

- 325 Das Wichtigste: sorgfältige Planung
- 326 Licht

- 328 Die Küche – ohne Strom geht nichts
- 329 Anschlüsse fürs Computernetzwerk und Telefon

### **332 Radio, Fernsehen, Unterhaltung**

- 339 Heimkino

### **341 Das intelligente Haus**

- 342 Funk oder Kabel?
- 343 Was soll die Technik können?
- 345 Die wichtigsten Haussteuerungssysteme im Überblick
- 348 Türöffner/-sprechanlagen
- 350 Alarmanlagen
- 350 Heizungssteuerung

### **351 Lichttechnik**

- 354 Die Platzierung macht den Unterschied

### **356 Außen- und Nebenanlagen**

- 356 Hauseingang und Wege zur Straße
- 358 Garage, Carport und/oder Stellplatz
- 358 Wohin mit den Mülltonnen?
- 359 Die Terrasse
- 361 Umgang mit Oberflächenwasser
- 362 Einzäunung
- 362 Der Hausgarten

## SERVICE

### **380 CHECKLISTEN für die Bauzeit**

- 380 Planung
- 381 Im Dialog mit anderen Beteiligten
- 382 Ihre Liste für Baustellenbesuche
- 383 Generelle Ratschläge für alle Gewerke
- 367 Rohbaugewerke
- 385 Ausbaugewerke
- 391 Außenanlagen
- 394 Fertigstellung und Übergabe

### **394 Stichwortverzeichnis**