

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 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
 - 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

BESTANDSAUFGNAHME: 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 AUFWERTELEN

- 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 Annuitäten-darlehen**
 - 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 Volltilgendarlehen
- 126 Taktieren bei der Abschnitts-finanzierung**
 - 127 Der Erstkredit
 - 130 Ein Ausblick: Die Anschlussfinanzierung
 - 132 Die Prolongation
 - 133 Neue Kreditgeber – die Umschuldung
 - 133 Das Forwarddarlehen

135	Prioritäten setzen – Strategien entwickeln	GRUNDSTÜCK- UND HAUSSENDE	
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?		
146	Was Wohn-Riester-Darlehen bringen	172	Wie finde ich ein Grundstück?
147	Sie haben schon einen Riester-Vertrag	174	Die Beauftragung eines Maklers
148	Neu abschließen: das Wohn-Riester-Darlehen	174	Der Maklervertrag
148	Steuern in der Rentenphase	175	Fälligkeit der Maklerprovision
149	Immer interessant: KfW-Darlehen	175	Arten der Beauftragung des Maklers
151	Unterstützung von Bundesländern, Kommunen und Kirchen	177	Das Verwirken des Maklerlohns
152	Weitere geldwerte Vorteile vom Staat	177	Widerruf von Maklerverträgen
152	Das Baukindergeld	178	Das Grundstück
153	Wohnungsbauprämie	178	Grundstück und öffentliches Baurecht
155	Steuererleichterungen für Hausbesitzer	180	Grundstückseigentum
157	Versicherungen rund ums Eigenheim – Welche sind nötig?	180	Bebaute Grundstücke
157	Rohbauversicherung – unbedingt	180	Abbruch
157	Wohngebäudeversicherung – unbedingt	181	Kosten
160	Haftpflicht – unbedingt	181	Der Grundstückskaufvertrag
160	Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung – empfehlenswert für Öltankbesitzer	184	Der Notar
161	Bauhelferversicherung – wichtig	184	Vertragsinhalte
162	Elementarschadenversicherung – falls nötig	186	Grundstückserwerb durch Zwangsversteigerung
162	Risikolebensversicherung – wäre gut	186	Ablauf des Zwangsversteigerungstermins
163	Hausratversicherung – empfehlenswert	190	Der Erbpachtvertrag
163	Restschuldversicherung – kann man machen, muss man aber nicht		
164	Glasbruch- und Umzugstransportversicherung – ist unnötig		
164	Rechtzeitig einbeziehen: Banken und Behörden	192	Das Fundament: Landesbauordnungen und ihre Anwender
		192	Anforderungen an das Bauprodukt
		193	Anforderungen an die Bauweise
		193	Die Bauvorlageberechtigung
		193	Architekten- und Ingenieurgesetze
		194	Bauen mit dem Architekten
		194	Wie finde ich den richtigen Architekten?
		195	Was erwartet mich, wenn ich einen Architekten beauftrage?
		195	Vertrauen als Grundvoraussetzung
		196	Mitspieler beim Architektenhaus
		196	Projektsteuerer und Baubetreuer
		197	Behördliche Bauleiter und Sicherheitsbeauftragte
		198	Fachplaner und Fachingenieure

199 Gutachter und weitere Fachplaner	226 Die Verträge mit den Bauunternehmen
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
202 Generalübernehmer und -unternehmer	233 Sonderfall: Insolvenz eines Unternehmens
204 Der Fertighausanbieter	234 Verträge mit dem General-über- und -unternehmer
206 Der Bauträger	234 Anforderungen an die Leistungsbeschreibung im Verbraucherbauvertrag
207 Besonderheiten von Verträgen mit den Baubeteiligten	235 Die Vergütung der Leistungen
208 Wann ist ein Vertrag geschlossen?	238 Der Bauträgervertrag
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	241 Die Bauherriegemeinschaft oder Baugruppe
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	243 Vereinbarungen mit dem Nachbarn
225 Die Kündigung des Planervertrags	246 Vom Baubeginn bis Bauabnahme
	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 Fundamenteerde
- 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