

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 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
 - 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 Annuitäten-darlehens	
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 Arbeitnehmersparzulage	
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 HAUSSENKE

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 Bauherregemeinschaft oder Baugruppe

165	Das Grundstück
166	Wege zum Grundstück
166	Erbaurecht
167	Der Kauf eines unbebauten Grundstücks
169	Der Erwerb eines bereits bebauten Grundstücks
170	Der Grundstückskaufvertrag
171	Der Vertragsentwurf
173	Abwicklung des Grundstücks-kaufvertrags

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
286	Haustechnik heute und morgen
286	Hausanschluss und Hauptstromversorgung

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
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	KNX-Hausinstallation
316	Türöffner/-sprechanlagen
317	Alarmanlagen
318	Heizungssteuerung
319	Lichttechnik
323	Die Platzierung macht den Unterschied
324	Außen- und Nebenanlagen
324	Hauseingang und Wege zur Straße
326	Garage, Carport und/oder Stellplatz
326	Wohin mit den Mülltonnen?
327	Die Terrasse
329	Umgang mit Oberflächenwasser
329	Einzäunung
330	Der Hausgarten

SERVICE

344	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

332	Vorbereitungen
333	Aufträge erteilen
335	Bauüberwachung
335	Kostenkontrolle
337	Fristenkontrolle
338	Qualitätsmanagement
339	Fertigstellung und Abnahme
341	Nach der Abnahme