

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 Fertigungsverfahren 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 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 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 Bauherrngemeinschaft 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
- 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 Fundamenterde
- 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