

# 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 Selbstanutzer

- 103 Drei Hauptelemente der Immobilienfinanzierung
- 103 Finanzierungslösungen von Baugeldanbieterinnen
- 104 Finanzierungsmix mit ergänzenden Baudarlehen
- 105 Vermietete Wohnung im Eigenheim

## 106 Klassisches Hypothekendarlehen

- 107 Funktionsweise des Annuitäten-darlehens
- 110 Tilgungsduer 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 Tilgsungsstrategien: 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 Bauherrengemeinschaft oder Baugruppe

<b>165</b>	<b>Das Grundstück</b>	<b>226</b>	<b>Das Wichtigste zum Vertragsabschluss</b>
166	Wege zum Grundstück	226	Die Baubeschreibung
166	Erbbaurecht	228	Kostenzusammenstellung
167	Der Kauf eines unbebauten Grundstücks	<b>286</b>	<b>Haustechnik heute und morgen</b>
169	Der Erwerb eines bereits bebauten Grundstücks	286	Hausanschluss und Hauptstromversorgung
<b>170</b>	<b>Der Grundstückskaufvertrag</b>		
171	Der Vertragsentwurf		
173	Abwicklung des Grundstückskaufvertrags		
<b>175</b>	<b>Erwerb durch Ersteigerung</b>		

## DIE VERTRAGSPARTNER BEIM BAU

<b>178</b>	<b>Bauen mit dem Architekten</b>	<b>230</b>	<b>Das öffentliche Baurecht</b>
<b>179</b>	<b>Ihre Baupartner</b>	230	Das Baugesetzbuch BauGB
179	Der Architekt	231	Der Flächennutzungsplan
179	Der Jurist	232	Der Bebauungsplan
180	Fachplaner	<b>236</b>	<b>Das Baugenehmigungsverfahren</b>
182	Projektsteuerer	236	Antragsteller und Entwurfsverfasser
182	Baubetreuer	236	Die Baurechtsbehörde
182	Ausführende Unternehmen	237	Die Bauvoranfrage
182	Ein Exkurs: Vereinbarung mit dem Nachbarn	237	Der Bauantrag
<b>186</b>	<b>Rechtscharakter von Verträgen am Bau</b>	240	Die Baugenehmigung
<b>188</b>	<b>Der Vertragsabschluss</b>	240	Die Baufreigabe
<b>190</b>	<b>Die Verträge mit den Baubeteiligten</b>	<b>241</b>	<b>Baurealisierung</b>
191	Leistungsinhalt	241	Der Rohbau
197	Vergütungsregelungen	242	Bauteile
206	Bauzeit	250	Bauweisen
211	Zahlungen	254	Die Gewerke am Rohbau
215	Regelungen zur Abnahme	270	Der Ausbau
217	Regelungen zu Mängeln/ Gewährleistungsrechte	<b>289</b>	<b>Fließend Warm- und Kaltwasser</b>
220	Vereinbarung der Verjährung	290	Welcher Wasseranschluss wo?
221	Vereinbarung von Sicherheiten/ Einbehalten	291	Regenwasser im Haushalt
222	Das Ende der vertraglichen Beziehungen	292	Kanalisation
		<b>293</b>	<b>Telefon und Internet</b>
		294	Telefon und Internet via Breitbandkabel
		294	Radio und Fernsehen via TV-Kabel oder Satellitenschüssel?
		<b>296</b>	<b>Elektrizität – aber sicher</b>
		296	Anschluss an die Fundamenteerde
		297	Blitzschutz
		297	Überspannungsschutz
		298	Schutz vor Stromschlag
		299	Störsicherer Aufbau des Stromnetzes im Haus

## DEN BAU PLANEN

**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**