

# Inhalts- verzeichnis

## SCHRITT 1

### Die Wunschliste fürs Traumhaus

#### 10 Bedarfsgerechte Hausplanung

- 10 Planung – was heißt das eigentlich?
- 12 Wo wollen Sie leben?
- 13 Wie groß soll es werden-?
- 16 Wohnwünsche konkret formulieren
- 18 Schreiben Sie Ihr eigenes „Drehbuch“!
- 19 Wie lässt sich der Raumbedarf realisieren ?
- 20 Die Wohnräume
- 23 Auf welchem Grundstück wollen Sie bauen?
- 30 Grundrisstypen
- 32 Flexibilität, Variabilität, typologische Nachhaltigkeit
- 36 Raumplanung hilft, Kosten zu sparen
- 39 Energiesparendes Bauen
- 40 Ökologisches Bauen
- 41 Erwartungen an den Wohnkomfort

#### 43 Selbst bauen oder kaufen?

- 43 Bauen auf eigenem Grundstück
- 47 Neubaukauf vom Bauträger
- 48 Gebrauchtes Haus umbauen?
- 48 Fertigungsverfahren im Vergleich

#### 52 Energie- und Umweltkonzepte

- 52 Heiztechnik
- 57 Warmwasseraufbereitung
- 58 Energiequellen
- 59 Heizen mit Rauchabzug
- 60 Fossile Brennstoffe
- 63 Wärmepumpen
- 64 Thermische Solaranlagen
- 70 Selbst Strom erzeugen
- 75 Wasser sparsam nutzen
- 75 Wie nachhaltig sind Bau- und Dämmstoffe ?
- 76 Teiche
- 76 Bauwerksbegrünungen
- 78 Gesetzliche Vorschriften

## SCHRITT 2

### Bestandsaufnahme: Was können wir stemmen?

#### 82 Eigenkapital – Fundament der Finanzierung

- 82 Eigenkapital für Nebenkosten
- 85 Was gehört zum Eigenkapital?
- 89 Risiken vermeiden
- 92 Förderungen und Eigenkapitalersatz
- 93 Beispielrechnung: Eigenkapital

#### 94 Das Einkommen – Ihr monatliches Budget

- 95 Belastungsgrenzen realistisch einschätzen
- 95 Ermittlung des verfügbaren Haushalts-  
einkommens
- 96 Einkommen eines durchschnittlichen Haushalts
- 98 Lebensführung überprüfen

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

- 102 Der Alleinlebende
- 103 Die Doppelverdiener
- 104 Paar mit Alleinverdiener
- 106 Sonderfall: Metropolenkäufer
- 106 Eine Nummer kleiner?
- 108 Die 5 häufigsten Fallen bei der Finanzplanung

## SCHRITT 3

### Die Finanzierung aufstellen

#### 112 Finanzierung für Selbstnutzer

- 112 Das Eigenkapital
- 113 Der Zins
- 115 Die Laufzeit
- 117 Der Mix macht's: Welche Finanzierungs-  
töpfe lassen sich nutzen?
- 120 Finanzierung für Selbstnutzer mit Mieteinheit

#### 124 Das Hypotheken- oder Annuitätendarlehen

- 125 Wer bietet solche Darlehen an?
- 126 Wovon hängt der Zinssatz ab?
- 128 Für welchen Anbieter soll ich mich im  
Zweifel entscheiden?
- 132 Spezialfall: Das Volltilgerdarlehen

### **133 Taktieren bei der Abschnittsfinanzierung**

- 135 Der Erstkredit
- 138 Ein Ausblick: Die Anschlussfinanzierung
- 141 Die Prolongation
- 142 Neue Kreditgeber – die Umschuldung
- 142 Das Forwarddarlehen

### **143 Prioritäten setzen – Strategien entwickeln**

- 144 Die Zinsstrategie – wie Sie möglichst wenig Zinsen zahlen
- 146 Die Tilgungsstrategie – die Schulden schneller loswerden
- 148 Ihre Raten – wie hoch soll die monatliche Belastung sein?

### **154 Was Wohn-Riester-Darlehen bringen**

- 155 Sie haben schon einen Riester-Vertrag
- 156 Neu abschließen: das Wohn-Riester-Darlehen
- 157 Steuern in der Rentenphase

### **158 Förderungen und Steuererleichterungen**

- 158 Immer interessant: KfW-Darlehen
- 160 Unterstützung von Bundesländern, Kommunen und Kirchen
- 161 Weitere geldwerte Vorteile vom Staat
- 164 Die 5 häufigsten Fehler bei der Finanzierung

### **166 Versicherungen rund ums Eigenheim: Welche sind nötig?**

- 167 Rohbauversicherung – unbedingt
- 167 Wohngebäudeversicherung – unbedingt
- 170 Haftpflicht – unbedingt
- 170 Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung – empfehlenswert für Öltankbesitzer
- 170 Bauhelferversicherung – wichtig
- 171 Elementarschadenversicherung – falls nötig
- 172 Risikolebensversicherung – wäre gut
- 172 Hausratversicherung – empfehlenswert
- 173 Restschuldversicherung – kann man machen, muss man aber nicht
- 173 Glasbruch- und Umzugstransportversicherung – ist unnötig

### **174 Banken und Behörden rechtzeitig einbeziehen:**

- 174 Hausbank oder spezialisierte Kreditvermittler?
- 177 Individuelles Finanzierungsangebot
- 178 Baufinanzierungsvermittler:  
Kosten und Leistung
- 179 Kreditzusage und Kaufvertrag

## **SCHRITT 4**

# Grundstück- und Haussuche

### **184 Wie finde ich ein Grundstück?**

### **186 Die Beauftragung eines Maklers**

- 186 Der Maklervertrag
- 187 Fälligkeit der Maklerprovision
- 188 Arten der Beauftragung des Maklers
- 189 Das Verwirken des Maklerlohns
- 189 Widerruf von Maklerverträgen

### **190 Das Grundstück**

- 190 Grundstück und öffentliches Baurecht
- 192 Grundstückseigentum
- 193 Bebaute Grundstücke
- 194 Der Grundstückskaufvertrag
- 196 Der Notar
- 197 Grundstückserwerb durch Zwangsversteigerung
- 201 Der Erbpachtvertrag

## **SCHRITT 5**

# Die Beauftragung der am Bau Beteiligten

### **204 Das Fundament – Landesbauordnungen und ihre Anwender**

- 204 Anforderungen an das Bauprodukt
- 205 Anforderungen an die Bauweise
- 205 Die Bauvorlageberechtigung
- 205 Architekten- und Ingenieurgesetze

### **207 Bauen mit dem Architekten**

- 207 Wie finde ich den richtigen Architekten?
- 207 Was erwartet mich, wenn ich einen Architekten beauftrage?
- 208 Vertrauen als Grundvoraussetzung

### **209 Akteure beim Architektenhaus**

- 209 Projektsteuerer und Baubetreuer
- 210 Behördliche Bauleiter und Sicherheitsbeauftragte
- 211 Fachplaner und Fachingenieure

### **212 Gutachter und weitere Fachplaner**

- 212 Bodengutachter

- 212 Energieberater
- 213 Fachplaner Thermische Bauphysik
- 213 Gutachter für Gebäudeschäden
- 214 Gutachter Flora und Fauna
- 214 Betreuer der Baugruppe
- 214 Die Beauftragung der Bauunternehmer im Wege der Einzelvergabe

**215 Generalübernehmer, Fertighausanbieter, Bauträger**

- 215 Generalübernehmer und -unternehmer
- 217 Der Fertighausanbieter
- 219 Der Bauträger

**220 Besonderheiten von Verträgen mit den Baubeteiligten**

- 220 Werkvertrag und ähnliche Verträge
- 222 Wann ist ein Vertrag geschlossen?
- 222 Widerrufsrechte nach der Verbraucherschutzrichtlinie
- 223 Wer ist Verbraucher?
- 223 Die Verträge bei der Einzelvergabe
- 231 Honorarberechnung nach HOAI
- 235 Die Vereinbarung über die Baukosten
- 235 Die Vereinbarung von Vertragsterminen
- 236 Nebenpflichten im Architektenvertrag
- 236 Die Abnahme der Planungsleistungen
- 237 Abschlagsrechnungen und Schlussrechnungen
- 237 Der Umgang mit Mängeln
- 238 Das Urheberrecht des Architekten
- 238 Die Haftpflichtversicherung der Architekten und Ingenieure
- 239 Die Kündigung des Planervertrags

**240 Die Verträge mit den Bauunternehmen**

- 241 Die VOB/B
- 243 Abschlagszahlungen
- 243 Sicherheitsleistungen
- 243 Die Abnahme im Bauvertrag
- 244 Umgang mit Mängeln
- 246 Im Falle des Rechtsstreits
- 247 Die vorzeitige Beendigung des Bauvertrags
- 247 Sonderfall: Insolvenz eines Unternehmens

**248 Verträge mit dem Generalüber- und -unternehmer**

- 248 Die Leistungsbeschreibung im Verbraucherbauvertrag
- 249 Die Vergütung der Leistungen

**252 Der Bauträgervertrag**

- 253 Leistungsbeschreibung, Leistungsinhalt und Bezahlung
- 254 Besitzübergabe

**255 Die Bauherrngemeinschaft oder Baugruppe**

- 256 Einschaltung eines Baubetreuers
- 256 Vorteil des Bauens mit der Baugemeinschaft

**257 Vereinbarungen mit dem Nachbarn**

- 257 Zustimmung des Nachbarn
- 258 Doppelhaushälften
- 258 Zustand der Nachbargebäude

**260 Vom Baubeginn bis zur Bauabnahme**

- 260 Bauphase mit dem Fertighaushersteller
- 260 Bauphase mit dem Generalunternehmer und -übernehmer
- 261 Bauphase mit dem Architekten
- 262 Der Bau, die Kosten und die Informationspflicht des Architekten
- 263 Die Bauüberwachung
- 266 Fertigstellung und Abnahme
- 268 Der Abschluss der Baumaßnahme

**SCHRITT 6**

## Den Bau planen

**272 Das öffentliche Baurecht**

- 272 Das Baugesetzbuch BauGB
- 273 Der Flächennutzungsplan
- 274 Der Bebauungsplan

**278 Das Baugenehmigungsverfahren**

- 278 Antragsteller und Entwurfsverfasser
- 278 Baurechtsbehörde und Bauvoranfrage
- 279 Der Bauantrag
- 282 Baugenehmigung und Baufreigabe

**283 Baurealisierung**

- 283 Der Rohbau
- 284 Bauteile
- 292 Bauweisen
- 296 Die Gewerke am Rohbau
- 312 Der Ausbau

**328 Haustechnik heute und morgen**

- 328 Hausanschluss und Hauptstromversorgung
- 328 Standard im Neubau: Der Mehrspartenanschluss

### **331 Fließend Warm- und Kaltwasser**

- 332 Welcher Wasseranschluss wo ?
- 334 Regenwasser im Haushalt
- 335 Kanalisation

### **336 Telefon und Internet**

- 337 LTE/5G
- 338 TV-Breitbandkabel – nehmen oder verzichten?

### **339 Elektrizität – aber sicher**

- 339 Anschluss an die Fundamenterde
- 340 Blitzschutz
- 340 Überspannungsschutz
- 340 Schutz vor Stromschlag
- 341 Schutz vor durch Strom ausgelösten Bränden
- 341 Störsicherer Aufbau des Stromnetzes im Haus

### **342 Zukunftssichere Elektroinstallation**

- 342 Das Wichtigste: sorgfältige Planung
- 343 Licht
- 346 Die Küche – ohne Strom geht nichts
- 346 Anschlüsse fürs Computernetzwerk und Telefon

### **349 Radio, Fernsehen, Unterhaltung**

- 351 Die richtige Dachantenne
- 351 Satelliten-TV und -Radio
- 353 Unterhaltung aus dem Internet
- 354 IP-TV
- 355 Heimkino

### **358 Das intelligente Haus**

- 359 Funk oder Kabel?
- 361 Was soll die Technik können?
- 362 Die wichtigsten Haussteuerungssysteme im Überblick
- 366 Türöffner/-sprechanlagen
- 366 Alarmanlagen
- 367 Heizungssteuerung

### **368 Lichttechnik**

- 369 Lampen und Leuchten – das Ende eines langen Miteinanders?
- 370 Leuchtmittel – die wichtigsten technischen Daten im Überblick
- 372 Die Platzierung macht den Unterschied

### **373 Außen- und Nebenanlagen**

- 373 Hauseingang und Wege zur Straße
- 374 Garage, Carport, Stellplatz
- 375 Wohin mit den Mülltonnen?
- 375 Die Terrasse
- 378 Umgang mit Oberflächenwasser
- 379 Einzäunung
- 379 Der Hausgarten

## **ANHANG**

# Service

### **382 Glossar**

### **398 Checklisten für die Bauzeit**

- 398 Planung
- 399 Im Dialog mit anderen Beteiligten
- 400 Ihre Liste für Baustellenbesuche
- 400 Generelle Ratschläge für alle Gewerke
- 401 Rohbaugewerke
- 403 Ausbaugewerke
- 408 Außenanlagen
- 408 Fertigstellung und Übergabe

### **410 Stichwortverzeichnis**