

Inhaltsverzeichnis

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 Neubauauf vom Bauträger
- 48 Gebrauchtes Haus umbauen?
- 48 Fertigungsmethoden 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 Haushalteinkommens
- 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 Fällen 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 Finanzierungsstöpfe 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	252	Der Bauträgervertrag
213	Fachplaner Thermische Bauphysik	253	Leistungsbeschreibung, Leistungsinhalt und Bezahlung
213	Gutachter für Gebäudeschäden	254	Besitzübergabe
214	Gutachter Flora und Fauna	255	Die Bauherriegemeinschaft oder Baugruppe
214	Betreuer der Baugruppe	256	Einschaltung eines Baubetreuers
214	Die Beauftragung der Bauunternehmer im Wege der Einzelvergabe	256	Vorteil des Bauens mit der Baugemeinschaft
215	Generalübernehmer, Fertighausanbieter, Bauträger	257	Vereinbarungen mit dem Nachbarn
215	Generalübernehmer und -unternehmer	257	Zustimmung des Nachbarn
217	Der Fertighausanbieter	258	Doppelhaushälften
219	Der Bauträger	258	Zustand der Nachbargebäude
220	Besonderheiten von Verträgen mit den Baubeteiligten	260	Vom Baubeginn bis zur Bauabnahme
220	Werkvertrag und ähnliche Verträge	260	Bauphase mit dem Fertighaushersteller
222	Wann ist ein Vertrag geschlossen?	260	Bauphase mit dem Generalunternehmer und -übernehmer
222	Widerrufsrechte nach der Verbraucherschutzrichtlinie	261	Bauphase mit dem Architekten
223	Wer ist Verbraucher?	262	Der Bau, die Kosten und die Informationspflicht des Architekten
223	Die Verträge bei der Einzelvergabe	263	Die Bauüberwachung
231	Honorarberechnung nach HOAI	266	Fertigstellung und Abnahme
235	Die Vereinbarung über die Baukosten	268	Der Abschluss der Baumaßnahme
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	272	Das öffentliche Baurecht
241	Die VOB/B	272	Das Baugesetzbuch BauGB
243	Abschlagszahlungen	273	Der Flächennutzungsplan
243	Sicherheitsleistungen	274	Der Bebauungsplan
243	Die Abnahme im Bauvertrag	278	Das Baugenehmigungsverfahren
244	Umgang mit Mängeln	278	Antragsteller und Entwurfsverfasser
246	Im Falle des Rechtsstreits	278	Baurechtsbehörde und Bauvoranfrage
247	Die vorzeitige Beendigung des Bauvertrags	279	Der Bauantrag
247	Sonderfall: Insolvenz eines Unternehmens	282	Baugenehmigung und Baufreigabe
248	Verträge mit dem Generalüber- und -unternehmer	283	Baurealisierung
248	Die Leistungsbeschreibung im Verbraucherbauvertrag	283	Der Rohbau
249	Die Vergütung der Leistungen	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

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**