

# Inhaltsverzeichnis

Vorstellung des Teams	1
Einleitung - Warum ein Haus bauen?	3
<b>Die Vorplanungsphase</b>	<b>9</b>
Wo will ich leben?	10
Wie soll das Haus aussehen?	12
Wie teuer darf mein Haus sein?	15
<b>Das Grundstück</b>	<b>17</b>
Wie komme ich an Grundstücke?	18
Mikro- und Makrolage	23
Die Ausrichtung des Grundstücks	28
Das städtische Bausystem	32
Der Flächennutzungsplan	32
Der Bebauungsplan	35
Kosten des Grundstückskaufs	43
Der Kaufvertrag	48
Bebaute Grundstücke	55
Sonderfall Erbpacht	61
Voraussetzungen für die Haustechnik	64
Die 10 häufigsten Fehler beim Grundstückskauf	70
<b>Hausplanung - Allgemein</b>	<b>75</b>
Haustypen und Bauweisen im Überblick	76
Gestaltung und öffentliches Baurecht	82

Dachformen	88
Grundrisse	95
Keller	103
Heiz- und Warmwassertechnik	106
Photovoltaik und Solarthermie	112
Heizungsanlagen und Energiequellen	120
Klima- und Lüftungsanlagen	127
Energieeffizienz und die Zukunft des Bauens	131

## **Hausplanung - Die Gewerke** **139**

Erdarbeiten	140
Rohbau	146
Mauerwerk	152
Zimmermannsarbeiten	156
Dachdeckerarbeiten	163
Fenster	170
Fassade	176
Elektro	182
Sanitär	192
Estrich	198
Bodenbelag	206
Fliesenarbeiten	214
Trockenbau	222
Türen und Treppen	226
Malerarbeiten	233
Außenanlagen	239

## **Das Fertighaus 247**

Ausbaustufen	252
Bauweisen	255
Kosten	259
Bauphasen	261
Sonderwünsche	264
Der Vertrag	267

## **Beteiligte Personen und ihre Aufgaben 271**

Grundstücksverkäufer	272
Immobilienmakler	276
Architekt	280
Städtisches Bauamt	284
Bauherr	288
Notar	291
Handwerker	294
Bauträger	300
Generalunternehmer	304
Fachplaner für technische Gebäudeausrüstung	307
Tragwerksplaner	310
Bauleiter	314

## **Verträge, Rechte & Pflichten 317**

Werkvertrag	318
Architektenvertrag	323
Bauträgervertrag	326
Verbraucherbauvertrag	330
Bauvertrag	334

Der Umgang mit Baumängeln	338
Versicherungen während der Bauphase	342
Das Nachbarschaftsrecht	346
Das Bautagebuch	349
Sonderfall: Insolvenz des Generalunternehmers	352

## **Die Baufinanzierung 355**

Eigenkapital	360
Was kann ich mir leisten?	363
Der Kredit	367
Die 6 häufigsten Fehler bei der Baufinanzierung	372
Förderungen: Wohn-Riester und Co.	377
Volltilgungsdarlehen oder Abschnittsfinanzierung?	382
Kreditstrategien bei der Abschnittsfinanzierung	387
Eigenleistung als Eigenkapital	390
Was, wenn ich plötzlich nicht mehr zahlen kann?	392
Nachfinanzierung	395

## **Ein echter Hausbau 399**

Baustellenvorbereitung, Tiefbau und Bodenplatte	400
Das Erdgeschoss	405
Die Erdgeschossdecke	409
Obergeschoss und Treppe	415
Dachstuhl und Dacheindeckung	420
Dachdämmung und Dachbodenausbau	425
Elektrik und Sanitär	430
Verputzen der Wände	435
Fußbodenheizung	440

Estrich	446
Fassadendämmung	450
Fassade armieren und verputzen	454
Schleifen und Innenarbeiten	458
Bodenbelag	462
Türen, Treppe, Kleinkram und der Einzug	467

## **Anhang** **473**

Flurkarte	473
Exempel eines Kaufvertrags	474