

# 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?
- 19 Grundrisstypen
- 22 Entwurfsmethoden
- 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 Fertigungsmethoden im Vergleich

### 46 Energie- und Umweltkonzepte

- 46 Heiz- und Warmwassertechnik
- 49 Energiequellen
- 52 Heizen mit Rauchabzug
- 55 Wärmepumpen
- 58 Thermische Solaranlagen
- 63 Selber Strom erzeugen
- 67 Wasser sparsam nutzen
- 67 Wie nachhaltig sind Bau- und Dämmstoffe ?
- 70 Teiche
- 71 Bauwerksbegrünungen
- 72 Gesetzliche Vorschriften

## BESTANDSAUFNAHME: WAS KÖNNEN WIR STEMMEN?

### 74 Zahlenspiele

### 76 Eigenkapital – Fundament der Finanzierung

### 87 Das Einkommen – Ihr monatliches Budget

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

- 95 Der Alleinlebende
- 96 Die Doppelverdiener
- 97 Paar mit Alleinverdiener
- 97 Sonderfall: Metropolenkäufer
- 99 Eine Nummer kleiner?

## DIE FINANZIERUNG AUFSTELLEN

### 105 Finanzierung für Selbstnutzer

- 105 Das Eigenkapital
- 106 Der Zins
- 109 Die Laufzeit
- 110 Der Mix macht's: Welche Finanzierungstöpfe lassen sich nutzen?

### 113 Finanzierung für Selbstnutzer mit Mieteinheit

### 117 Das Hypotheken- oder Annuitätendarlehen

- 118 Wer bietet solche Darlehen an?
- 119 Wovon hängt der Zinssatz ab?
- 121 Für welchen Anbieter soll ich mich im Zweifel entscheiden?
- 124 Spezialfall: Das Volltilgerdarlehen

### 126 Taktieren bei der Abschnittsfinanzierung

- 127 Der Erstkredit
- 130 Ein Ausblick: Die Anschlussfinanzierung
- 132 Die Prolongation
- 133 Neue Kreditgeber – die Umschuldung
- 133 Das Forwarddarlehen

- 135 Prioritäten setzen – Strategien entwickeln**
- 135 1. Die Zinsstrategie – Wie Sie möglichst wenig Zinsen zahlen
- 138 2. Tilgungsstrategie – die Schulden schneller loswerden
- 140 3. Ihre Raten – Wie hoch soll die monatliche Belastung sein?
- 146 Was Wohn-Riester-Darlehen bringen**
- 147 Sie haben schon einen Riester-Vertrag
- 148 Neu abschließen: das Wohn-Riester-Darlehen
- 148 Steuern in der Rentenphase
- 149 Immer interessant: KfW-Darlehen**
- 151 Unterstützung von Bundesländern, Kommunen und Kirchen**
- 152 Weitere geldwerte Vorteile vom Staat**
- 152 Das Baukindergeld
- 153 Wohnungsbauprämie
- 155 Steuererleichterungen für Hausbesitzer
- 157 Versicherungen rund ums Eigenheim – Welche sind nötig?**
- 157 Rohbauversicherung – unbedingt
- 157 Wohngebäudeversicherung – unbedingt
- 160 Haftpflicht – unbedingt
- 160 Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung – empfehlenswert für Öltankbesitzer
- 161 Bauhelferversicherung – wichtig
- 162 Elementarschadenversicherung – falls nötig
- 162 Risikolebensversicherung – wäre gut
- 163 Hausratversicherung – empfehlenswert
- 163 Restschuldversicherung – kann man machen, muss man aber nicht
- 164 Glasbruch- und Umzugstransportversicherung – ist unnötig
- 164 Rechtzeitig einbeziehen: Banken und Behörden**

## GRUNDSTÜCK- UND HAUSSUCHE

- 172 Wie finde ich ein Grundstück?**
- 174 Die Beauftragung eines Maklers**
- 174 Der Maklervertrag
- 175 Fälligkeit der Maklerprovision
- 175 Arten der Beauftragung des Maklers
- 177 Das Verwirken des Maklerlohns
- 177 Widerruf von Maklerverträgen
- 178 Das Grundstück**
- 178 Grundstück und öffentliches Baurecht
- 180 Grundstückseigentum
- 180 Bebaute Grundstücke
- 180 Abbruch
- 181 Kosten
- 181 Der Grundstückskaufvertrag
- 184 Der Notar**
- 184 Vertragsinhalte
- 186 Grundstückserwerb durch Zwangsversteigerung**
- 186 Ablauf des Zwangsversteigerungstermins
- 190 Der Erbpachtvertrag**

## DIE BEAUFTRAGUNG DER AM BAU BETEILIGTEN

- 192 Das Fundament: Landesbauordnungen und ihre Anwender**
- 192 Anforderungen an das Bauprodukt
- 193 Anforderungen an die Bauweise
- 193 Die Bauvorlageberechtigung
- 193 Architekten- und Ingenieurgesetze
- 194 Bauen mit dem Architekten**
- 194 Wie finde ich den richtigen Architekten?
- 195 Was erwartet mich, wenn ich einen Architekten beauftrage?
- 195 Vertrauen als Grundvoraussetzung
- 196 Mitspieler beim Architektenhaus**
- 196 Projektsteuerer und Baubetreuer
- 197 Behördliche Bauleiter und Sicherheitsbeauftragte
- 198 Fachplaner und Fachingenieure

- 199 Gutachter und weitere Fachplaner**  
 199 Bodengutachter  
 199 Fachplaner EnEV und der Energieberater KfW  
 200 Der Gutachter/Fachplaner der Thermischen Bauphysik  
 200 Der Gutachter für Schäden an Gebäuden  
 201 Sonstige Gutachter Flora und Fauna  
 201 Der Geschäftsführer oder Betreuer der Baugruppe  
 201 Die Beauftragung der Bauunternehmer im Wege der Einzelvergabe
- 202 Generalübernehmer und -unternehmer**
- 204 Der Fertighausanbieter**
- 206 Der Bauträger**
- 207 Besonderheiten von Verträgen mit den Baubeteiligten**  
 208 Wann ist ein Vertrag geschlossen?  
 208 Widerrufsrechte nach der Verbraucherschutzrichtlinie  
 210 Wer ist Verbraucher?  
 210 Die Verträge mit den am Bau Beteiligten bei der Einzelvergabe  
 214 Honorarberechnung nach HOAI  
 221 Die Vereinbarung über die Baukosten  
 221 Die Vereinbarung von Vertragsterminen  
 222 Nebenpflichten im Architektenvertrag  
 222 Die Abnahme der Planungsleistungen  
 223 Abschlagsrechnungen und Schlussrechnungen  
 223 Der Umgang mit Mängeln  
 224 Das Urheberrecht des Architekten  
 224 Die Haftpflichtversicherung der Architekten und Ingenieure  
 225 Die Kündigung des Planervertrags
- 226 Die Verträge mit den Bauunternehmen**  
 227 Die VOB/B  
 228 Abschlagszahlungen  
 228 Sicherheitsleistungen  
 229 Die Abnahme im Bauvertrag  
 230 Umgang mit Mängeln  
 232 Im Falle des Rechtsstreits  
 233 Die vorzeitige Beendigung des Bauvertrags  
 233 Sonderfall: Insolvenz eines Unternehmens
- 234 Verträge mit dem Generalüber- und -unternehmer**  
 234 Anforderungen an die Leistungsbeschreibung im Verbraucherbauvertrag  
 235 Die Vergütung der Leistungen
- 238 Der Bauträgervertrag**  
 238 Leistungsbeschreibung, Leistungsinhalt und Bezahlung  
 239 Sicherheitsleistungen  
 239 Änderungsleistungen  
 240 Zulässige Änderungen der Kaufsache durch den Bauträger  
 240 Besitzübergabe  
 240 Abnahme des Gemeinschaftseigentums  
 240 Fertigstellungstermine  
 240 Kündigung des Bauträgervertrags
- 241 Die Bauherrngemeinschaft oder Baugruppe**  
 242 Einschaltung eines Baubetreuers  
 242 Vorteil des Bauens mit der Baugemeinschaft
- 243 Vereinbarungen mit dem Nachbarn**
- 246 Vom Baubeginn bis Bauabnahme**  
 246 Bauphase mit dem Fertighaushersteller  
 246 Bauphase mit dem Generalunternehmer und -übernehmer  
 246 Bauphase mit dem Architekten

**DEN BAU PLANEN****256 Das öffentliche Baurecht**

- 256 Das Baugesetzbuch BauGB
- 257 Der Flächennutzungsplan
- 258 Der Bebauungsplan

**262 Das Baugenehmigungsverfahren**

- 262 Antragsteller und Entwurfsverfasser
- 262 Die Baurechtsbehörde
- 263 Die Bauvoranfrage
- 263 Der Bauantrag
- 266 Die Baugenehmigung
- 266 Die Baufreigabe

**267 Baurealisierung**

- 267 Der Rohbau
- 268 Bauteile
- 276 Bauweisen
- 279 Die Gewerke am Rohbau
- 296 Der Ausbau

**312 Haustechnik heute und morgen**

- 312 Hausanschluss und Hauptstromversorgung

**315 Fließend Warm- und Kaltwasser**

- 315 Welcher Wasseranschluss wo?
- 317 Regenwasser im Haushalt
- 318 Kanalisation

**319 Telefon und Internet**

- 321 TV-Breitbandkabel – nehmen oder verzichten?

**322 Elektrizität – aber sicher**

- 322 Anschluss an die Fundamenterde
- 323 Blitzschutz
- 323 Überspannungsschutz
- 324 Schutz vor Stromschlag
- 324 Schutz vor durch Strom ausgelösten Bränden
- 324 Störsicherer Aufbau des Stromnetzes im Haus

**325 Zukunftssichere Elektroinstallation**

- 325 Das Wichtigste: sorgfältige Planung
- 326 Licht

- 328 Die Küche – ohne Strom geht nichts
- 329 Anschlüsse fürs Computernetzwerk und Telefon

**332 Radio, Fernsehen, Unterhaltung**

- 339 Heimkino

**341 Das intelligente Haus**

- 342 Funk oder Kabel?
- 343 Was soll die Technik können?
- 345 Die wichtigsten Haussteuerungssysteme im Überblick
- 348 Türöffner/-sprechanlagen
- 350 Alarmanlagen
- 350 Heizungssteuerung

**351 Lichttechnik**

- 354 Die Platzierung macht den Unterschied

**356 Außen- und Nebenanlagen**

- 356 Hauseingang und Wege zur Straße
- 358 Garage, Carport und/oder Stellplatz
- 358 Wohin mit den Mülltonnen?
- 359 Die Terrasse
- 361 Umgang mit Oberflächenwasser
- 362 Einzäunung
- 362 Der Hausgarten

**SERVICE****364 Glossar****380 CHECKLISTEN für die Bauzeit**

- 380 Planung
- 381 Im Dialog mit anderen Beteiligten
- 382 Ihre Liste für Baustellenbesuche
- 383 Generelle Ratschläge für alle Gewerke
- 383 Rohbaugewerke
- 386 Ausbaugewerke
- 391 Außenanlagen
- 392 Fertigstellung und Übergabe

**394 Stichwortverzeichnis**