

# 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 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
- 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 Selbstnutzer

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

### 106 Klassisches Hypothekendarlehen

- 107 Funktionsweise des Annuitätendarlehens
- 110 Tilgungsdauer 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 Tilgungsstrategien: 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 HAUSSUCHE

### 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

- 165 Das Grundstück**  
 166 Wege zum Grundstück  
 166 Erbbaurecht  
 167 Der Kauf eines unbebauten Grundstücks  
 169 Der Erwerb eines bereits bebauten Grundstücks
- 170 Der Grundstückskaufvertrag**  
 171 Der Vertragsentwurf  
 173 Abwicklung des Grundstückskaufvertrags
- 175 Erwerb durch Ersteigerung**

## DIE VERTRAGSPARTNER BEIM BAU

- 178 Bauen mit dem Architekten**
- 179 Ihre Baupartner**  
 179 Der Architekt  
 179 Der Jurist  
 180 Fachplaner  
 182 Projektsteuerer  
 182 Baubetreuer  
 182 Ausführende Unternehmen  
 182 Ein Exkurs: Vereinbarung mit dem Nachbarn
- 186 Rechtscharakter von Verträgen am Bau**
- 188 Der Vertragsabschluss**
- 190 Die Verträge mit den Baubeteiligten**  
 191 Leistungsinhalt  
 197 Vergütungsregelungen  
 206 Bauzeit  
 211 Zahlungen  
 215 Regelungen zur Abnahme  
 217 Regelungen zu Mängeln/ Gewährleistungsrechte  
 220 Vereinbarung der Verjährung  
 221 Vereinbarung von Sicherheiten/ Einbehalten  
 222 Das Ende der vertraglichen Beziehungen

- 226 Das Wichtigste zum Vertragsabschluss**  
 226 Die Baubeschreibung  
 228 Kostenzusammenstellung
- 286 Haustechnik heute und morgen**  
 286 Hausanschluss und Hauptstromversorgung

## DEN BAU PLANEN

- 230 Das öffentliche Baurecht**  
 230 Das Baugesetzbuch BauGB  
 231 Der Flächennutzungsplan  
 232 Der Bebauungsplan
- 236 Das Baugenehmigungsverfahren**  
 236 Antragsteller und Entwurfsverfasser  
 236 Die Baurechtsbehörde  
 237 Die Bauvoranfrage  
 237 Der Bauantrag  
 240 Die Baugenehmigung  
 240 Die Baufreigabe
- 241 Baurealisierung**  
 241 Der Rohbau  
 242 Bauteile  
 250 Bauweisen  
 254 Die Gewerke am Rohbau  
 270 Der Ausbau
- 289 Fließend Warm- und Kaltwasser**  
 290 Welcher Wasseranschluss wo?  
 291 Regenwasser im Haushalt  
 292 Kanalisation
- 293 Telefon und Internet**  
 294 Telefon und Internet via Breitbandkabel  
 294 Radio und Fernsehen via TV-Kabel oder Satellitenschüssel?
- 296 Elektrizität – aber sicher**  
 296 Anschluss an die Fundamenterde  
 297 Blitzschutz  
 297 Überspannungsschutz  
 298 Schutz vor Stromschlag  
 299 Störsicherer Aufbau des Stromnetzes im Haus

**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**