

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
- 62 Selber Strom erzeugen
- 64 Wasser sparsam nutzen
- 64 Wie nachhaltig sind Bau- und Dämmstoffe ?
- 67 Teiche
- 69 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
- 94 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 Geld sparen durch Kreditvergleiche
- 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

- 127 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 Sonderfall Zwangsversteigerung
- 156 Identität von Angebot und Kaufvertrag
- 157 Der unwirksame Maklervertrag – kein Anspruch auf Maklerlohn
- 158 Widerrufsrecht
- 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 Ihre Baupartner**
 178 Der Architekt
 179 Der Jurist
 179 Die Fachplaner
 181 Projektsteuerer
 181 Baubetreuer
 181 Ausführende Unternehmen
 182 Ein Exkurs: Vereinbarung mit dem Nachbarn
- 185 Rechtscharakter von Verträgen am Bau**
- 187 Der Vertragsabschluss**
- 190 Die Verträge mit den Baubeteiligten**
 191 Der Leistungsinhalt
 197 Vergütungsregelungen
 207 Die Bauzeit
 211 Zahlungen
 215 Regelungen zur Abnahme
 217 Regelungen zu Mängeln / Gewährleistungsrechte
 220 Vereinbarung der Verjährung
 221 Vereinbarung von Sicherheiten / Einbehalt
 223 Das Ende der vertraglichen Beziehungen

- 227 Das Wichtigste zum Vertragsabschluss**
 227 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**
 295 TV-Breitbandkabel – nehmen oder verzichten?
- 296 Elektrizität – aber sicher**
 296 Anschluss an die Fundamenterde
 297 Blitzschutz
 297 Überspannungsschutz
 298 Schutz vor Stromschlag
 298 Schutz vor durch Strom ausgelösten Bränden
 299 Störsicherer Aufbau des Stromnetzes im Haus

299 Zukunftssichere Elektroinstallation

- 300 Das Wichtigste: sorgfältige Planung
- 300 Licht
- 302 Die Küche – ohne Strom geht nichts
- 303 Anschlüsse fürs Computernetzwerk und Telefon

306 Radio, Fernsehen, Unterhaltung

- 311 Heimkino

314 Das intelligente Haus

- 315 Funk oder Kabel?
- 316 Was soll die Technik können?
- 318 Die wichtigsten Haussteuerungssysteme im Überblick
- 321 Türöffner/-sprechanlagen
- 321 Alarmanlagen
- 322 Heizungssteuerung

323 Lichttechnik

- 327 Die Platzierung macht den Unterschied

328 Außen- und Nebenanlagen

- 328 Hauseingang und Wege zur Straße
- 330 Garage, Carport und/oder Stellplatz
- 330 Wohin mit den Mülltonnen?
- 331 Die Terrasse
- 333 Umgang mit Oberflächenwasser
- 333 Einzäunung
- 334 Der Hausgarten

VON BAUBEGINN BIS BAUABNAHME

336 Vorbereitungen**337 Aufträge erteilen****339 Bauüberwachung**

- 339 Kostenkontrolle
- 341 Fristenkontrolle
- 342 Qualitätsmanagement
- 343 Fertigstellung und Abnahme

346 Nach der Abnahme

SERVICE

348 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