

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis.....	XI
1. Motive und Objekte.....	1
1.1 Situation am Immobilienmarkt.....	1
1.2 Motive für den Erwerb	4
1.2.1 Wirtschaftliche Motive	4
1.2.2 Emotionale Motive.....	6
1.3 Was ist ein Altbau?	9
1.3.1 Landläufige Meinung	9
1.3.2 Steuerliche und wirtschaftliche Abgrenzung zum Neubau	9
1.3.3 Sanierungsobjekt	12
1.4 Nutzungsarten	17
1.4.1 Kapitalanlage	17
1.4.2 Eigennutzung.....	22
1.4.3 Wohnwirtschaftliche Nutzung.....	22
1.4.4 Gewerbliche Nutzung	23
1.4.5 Spekulativer Erwerb.....	23
1.5 Formen des Erwerbs.....	24
1.5.1 Schenkung und Erbschaft.....	24
1.5.2 Kauf.....	25
1.5.3 Leibrente	25
1.5.4 Erbbaurecht	26
2. Beurteilung von Bestand und Kosten.....	27
2.1 Substanz, Grund und Boden	27
2.1.1 Grundstück.....	27
2.1.2 Verschiedene Haustypen	29
2.1.3 Wandaufbau.....	31
2.1.4 Fundamente, Drainagen.....	32
2.1.5 Unterkellerung.....	33
2.1.6 Dach.....	34
2.1.7 Anbauten und Nebengebäude	36
2.1.8 Erforderliche Genehmigungen	36
2.2 Haustechnik.....	36
2.2.1 Zu- und Abwasserleitungen	36

2.2.2	Abwasserentsorgung.....	37
2.2.3	Heisanlage	38
2.2.4	Warmwasseraufbereitung.....	41
2.2.5	Umweltschonende Energien	42
2.2.6	Kamin, Emission	43
2.2.7	Elektrische Leitungen	44
2.3	Isolierung	44
2.3.1	Dach	44
2.3.2	Fenster	45
2.3.3	Wände	46
2.4	Typische Mängel.....	49
2.4.1	Feuchtigkeit	49
2.4.2	Schimmel und Schwammbildung.....	51
2.4.3	Holzschädlinge	51
2.4.4	Holzschutzmittel	52
2.4.5	Asbestzementverschalungen	52
3.	Wirtschaftliche Beurteilung	53
3.1	Bewertung.....	53
3.1.1	Sachwertverfahren.....	56
3.1.2	Ertragswertverfahren.....	59
3.1.3	Vergleichswertverfahren	60
3.1.4	Begriffsbestimmungen.....	61
3.1.5	Hilfsmittel zur Bewertung.....	63
3.1.6	Sonderfaktoren	64
3.2	Kosten	65
3.2.1	Kostenverteilung.....	65
3.2.2	Typische Renovierungskosten	68
3.3	Wirtschaftlichkeit	69
3.3.1	Bewirtschaftungskosten	70
3.3.2	Herstellkosten.....	71
3.3.3	Mieterträge.....	71
4.	Eigentumsformen	73
4.1	Einfamilienhaus.....	73
4.2	Doppelhaus.....	73
4.3	Reihenhaus	74
4.4	Mehrfamilienhaus.....	74
4.5	Eigentumswohnung.....	74
4.5.1	Rechtsgrundlagen der Eigentumswohnung.....	75
4.5.2	Teilungserklärung und Teilungsplan	76
4.5.3	Checkliste „Teilungserklärung und Teilungsplan“	77

4.5.4	Hausverwaltung.....	79
4.5.5	Hausordnung.....	81
4.6	Häuser in Form von Wohnungseigentum	84
5.	Ergänzende Rechtsfragen	87
5.1	Flächennutzungs- und Bebauungsplan	87
5.2	Baugenehmigung.....	91
5.3	Wärmeschutzverordnung	96
5.4	Heizungsanlagenverordnung	99
5.5	Grundbuch	100
5.6	Baulastenverzeichnis.....	105
5.7	Kataster	105
5.8	Denkmalrecht	106
5.9	Erwerb aus Zwangsversteigerung	116
6.	Der vermietete Altbau.....	119
6.1	Mietvertrag.....	119
6.2	Probleme der Vermietung in der Praxis	123
6.3	Checkliste „Richtig vermieten“	128
7.	Kauf und Verkauf	131
7.1	Die richtige Immobilie oder den passenden Käufer finden.....	131
7.1.1	Bedarfs- und Nutzenanalyse	131
7.1.2	Fehler vermeiden.....	133
7.1.3	Immobilienmakler	135
7.1.4	Checkliste Maklervertrag	140
7.1.5	Private Suche	144
7.2	Checkliste „Wichtige Unterlagen“	146
7.3	Checkliste „Kaufvertrag“	149
8.	Steuern und staatliche Förderung	153
8.1	Einkommensteuer	153
8.1.1	Grundlagen des Einkommensteuerrechts	153
8.1.2	Förderung beim selbstgenutzten Objekt	161
8.1.3	Steuervorteile bei Vermietung	169
8.1.4	Steuervorteile bei Sanierungsobjekten und Denkmalen	179
8.1.5	Förderung im Fördergebiet	187
8.2	Grunderwerbsteuer und Grundsteuer	190
8.3	Erbschaft- und Schenkungsteuer.....	195
8.4	Allgemeine Wohnungsbauförderung.....	196
8.4.1	Bausparen und Bausparförderung.....	196
8.4.2	Sozialer Wohnungsbau	204

9. Finanzierung	211
9.1 Die richtige Finanzierungsart	211
9.1.1 Bankdarlehen	212
9.1.2 Hypothekenbankdarlehen	213
9.1.3 Bausparen	213
9.1.4 Versicherungsdarlehen	214
9.1.5 Öffentliche Fördermittel	215
9.2 Finanzierungsplan	215
10. Glossar für Gebrauchtimmobilien	225
Stichwortverzeichnis	241