

Entscheidung für den Wohnungskauf

- 8 Die eigenen vier Wände**
 - 8 Sicherheit und Geborgenheit
 - 9 Gestaltungsmöglichkeiten
 - 10 Unabhängigkeit vom Vermieter
 - 10 Auswahl auf dem Wohnungsmarkt
- 11 Wirtschaftliche Überlegungen**
 - 11 Wohnvorteil als Selbstnutzer
 - 11 Kapitalanlage und Vermietung
 - 12 Altersvorsorge
 - 13 Eigentumsförderung
- 14 Nachteile vom Kauf**
 - 14 In die Zukunft denken
 - 15 Bürokratischer Aufwand
 - 15 Kaufnebenkosten
 - 16 Grundsteuer
- 18 Eigentumswohnung oder Einfamilienhaus?**
 - 18 Vor- und Nachteile einer Eigentumswohnung
 - 19 Rechtliche Grundlagen
 - 20 Besonderheiten in der WEG
 - 23 Akteure in der Gemeinschaft

Vorüberlegungen und Suche

- 28 Die künftige Nutzung**
 - 28 Selbstnutzung
 - 29 Vermietung
 - 30 Wechselnde Nutzungsphasen
 - 31 Gewerbe in den eigenen Räumen

32 Bestandsimmobilie oder Neubau?

- 32 Eine gebrauchte Wohnung kaufen
- 33 Sonderfall Denkmalschutz
- 34 Zusammenarbeit mit dem Makler
- 35 Zwangsversteigerung
- 36 Erbschaft oder Schenkung
- 37 Mit einer Baugemeinschaft neu bauen
oder sanieren
- 38 Neubau vom Bauträger

40 Anforderungen und Wünsche

- 40 Raumbedarf
- 42 Gebäude
- 44 Lage
- 45 Kassensturz

Auswahl und Kauf

48 Prüfung von Kaufobjekten

- 49 Besichtigungen
- 50 Expertenbegleitung
- 50 Baulicher Zustand

52 Energetischer Standard

- 53 Energieausweis und Sanierungsfahrplan
- 57 Verbrauchsdaten der Wohnung
- 57 Vorsicht, Sanierungspflichten!

58 Ein Blick in die Unterlagen

- 58 Grundbuch
- 60 Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
- 61 Die laufenden Geschäfte der WEG
- 63 Beim Neubau: Bau- und Leistungsbeschreibung,
Zahlungsplan

64 Stimmt der Preis?

- 64 Überschlagen und vergleichen
- 66 Wertermittlung durch Gutachten
- 70 Geschick verhandeln

71 Eigentumsübergang

- 71 Pflichten des Verkäufers
- 72 Kaufvertrag
- 74 Weitere rechtliche Schritte

Die Finanzierung

78 Die Finanzierung richtig planen

- 78 Das Magische Dreieck der Finanzierungsziele
- 79 Niedriger Zinsaufwand
- 81 Aktuelle Zinskonditionen
- 82 Die beste Zinsbindung wählen
- 85 Hohe Zinsaufschläge vermeiden
- 86 Planmäßige Entschuldung

93 Die Kreditverhandlung

- 93 Finanzierungsplan und Höhe der
monatlichen Belastung
- 96 Kreditgespräch auf Augenhöhe
- 97 Beleihungsprüfung der Bank

98 Der Darlehensvertrag

- 99 Bestellung und Eintragung der Grundschulden
- 100 Persönliche Haftung
- 100 Eventuelle Zusatzsicherheiten
- 101 Auszahlung des Darlehens

102 Finanzierung für Selbstnutzer

- 103 Vergleich „Eigentum statt Miete“
- 106 Ziel hohe Eigenkapitalquote
- 108 Eigenkapitalersatzmittel
- 110 KfW-Mittel für Selbstnutzer
- 112 Finanzierungsmix für Selbstnutzer
- 113 Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)
- 115 Wohn-Riester

120 Vermietete Wohnung richtig finanzieren

- 120 Von der Miete zur Rendite
- 121 Mietrenditen brutto und netto
- 125 Niedrige Eigenkapitalquote
- 126 Niedriger Tilgungssatz
- 127 Zinsbindungsdauer 10 Jahre?
- 128 Der Bauträger geht pleite – was tun?

Verwaltung von Eigentumswohnungen

132 Grundlagen für die Verwaltung

- 133 Die Teilungserklärung
- 133 Der Aufteilungsplan
- 134 Rechte, Pflichten und Kosten
- 135 Die Gemeinschaftsordnung

139 Gemeinschaftseigentum verwalten.

- 139 Rechtliche Grundlagen
- 140 Verwaltung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

147 Der Wohnungseigentumsverwalter

- 148 Aufgaben im Rahmen der Eigentümerversammlung
- 151 Führen einer Beschlussammlung
- 152 Wirtschaftsplan und Abrechnung
- 156 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters
- 160 Bestellung und Verwaltervertrag
- 164 Der Verwaltungsbeirat
- 166 Verwaltung des Sondereigentums

Besonderheiten bei Selbstnutzung

172 Finanzielle und steuerliche Hilfen

- 172 Steuervergütung für haushaltsnahe Dienstleistungen
- 173 Steuervergütung für Handwerkerleistungen
- 173 Steuerersparnis für häusliches Arbeitszimmer
- 174 Denkmal-Abschreibung
- 175 Bausparförderung
- 175 Lastenzuschuss für bedürftige Selbstnutzer
- 175 Mittel von Ländern, Kommunen und Kirchen

177 Belastung aus Bewirtschaftung

- 177 Betriebskosten
- 180 Verwaltungskosten
- 180 Erhaltungsaufwand und -rücklagen
- 181 Belastung aus Bewirtschaftungskosten
- 181 Gesamtbelastung aus Bewirtschaftung und Kapitaldienst
- 183 Sinkende Belastung durch Sondertilgungen

Besonderheiten bei Vermietung

186 Steuern sparen als Vermieter

- 186 Steuern sparen durch Verluste aus Vermietung
- 190 Steuerpflichtige Mieteinnahmen inklusive Umlagen
- 190 Steuerlicher Schuldzinsenabzug
- 191 Steuerlich abzugsfähige Bewirtschaftungskosten
- 192 Steuerlich abzugsfähige Abschreibungen
- 194 Steuerfreier Veräußerungsgewinn bei Verkauf

195 Vermietung und Bewirtschaftung

- 195 Die Objektauswahl
- 196 Mietpreiskalkulation
- 198 Mietersuche und -auswahl
- 200 Der Mietvertrag
- 202 Betriebskostenabrechnung und Mietverwaltung
- 205 Kündigung wegen Eigenbedarfs des Vermieters
- 207 Vorgehen bei Mietrückständen

Service

230 Glossar

251 Stichwortverzeichnis

256 Impressum

In der eigenen Wohnung

210 Nach der Wohnungsübernahme

- 210 Versicherungen für die eigene Wohnung
- 211 Mängel und Verjährung
- 211 Mitwirkung in der Gemeinschaft

213 Den Wert der Immobilie erhalten und steigern

- 213 Juristische Begriffe
- 216 Energetische Sanierung des Gemeinschaftseigentums
- 219 Bauliche Maßnahmen im Sondereigentum
- 221 Umbauten

223 Finanzielle Härtefälle

- 223 Wohneigentum als Schonvermögen
- 224 Lastenzuschuss für bedürftige Selbstnutzer
- 224 Eingriffe in Wohneigentum in Sonderfällen

225 Spätere Nutzungswechsel

- 225 Erst Vermietung, dann Selbstnutzung
- 226 Erst Selbstnutzung, dann Vermietung
- 226 Vorübergehende Vermietung oder Selbstnutzung
- 227 Übergabe in der Familie