

Inhaltsverzeichnis

Hinweise und Copyright	2
Der Autor	11
Das Buch	12

Warum sollte man sich überhaupt eine Immobilie kaufen?

Allgemeines	13
Pro und Contra eines Immobilienkaufs	16
Wertentwicklung Grund und Boden	18
Kaufpreise und Entwicklungen bundesweit	19
Kaufpreise und Veränderungen in % in 80 deutschen Städten	20
Mietpreise in deutschen Großstädten	24

Steuervorteile

Allgemeines	25
Abschreibungsmöglichkeiten bei Eigennutzung	26
Abschreibungsmöglichkeiten bei vermieteten Immobilien	27
Beispielrechnung Steuervorteil bei einer vermieteten Immobilie	28

Finanzierung

Zinsdifferenz beachten	30
Finanzierungsdauer - 5.....10.....oder 15 Jahre?	32
Worauf Sie bei einem Vergleich der Zinskonditionen achten sollten	34
Bank, Versicherung, Bausparkasse	35

Ihre finanziellen Möglichkeiten

Eigenkapital	37
Fremdkapital	39

Was kann ich mir leisten?

Bei einer Immobilie zur Eigennutzung	40
Bei einer Immobilie zur Geldanlage (Vermietung)	41
Finanzierungsscheck	42

Energie

Energieeinsparverordnung (EnEV)	43
KfW - Förderungen	43

Der Bauträger

Guter oder schlechter Bauträger - Definition, Reputation, Referenzen	44
--	----

Kauf vom Bauträger

Allgemein	45
Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)	46
Kaufpreistratenzahlungsplan nach MaBV	47
Gewährleistung	48

Gefahren und Risiken beim Kauf vom Bauträger

Kaufpreiszahlung	48
Kaufpreisfälligkeit	48
Zwischenfinanzierungskosten	50
Baugenehmigung	50
Baubeginn	51
Fertigstellungstermin	51
Die endgültige Fertigstellung	52
Bauverzögerung	53
Schadenersatz	53

Der Bauträger geht während der Bauphase in Konkurs	
Der Albtraum eines jeden Immobilienkäufers	53
Was passiert dann?	54
 Die Kaufpreisfindung der Bauträger	
Wie ermittelt der Bauträger seine Verkaufspreise?	55
 Baubeschreibung	
Mindestanforderung	57
Sonderwünsche	59
 Eigenleistung	60
Anschlusskosten	61
 Art der Immobilie	
Bauart – Konventionell – Fertigbauweise oder Bestandsimmobilie	61
 Haus-/Wohnungsgröße	
Was ist sinnvoll und wichtig beim Immobilienkauf zur Eigennutzung?	63
Raumaufteilung	64
Was ist sinnvoll und wichtig beim Immobilienkauf zur Vermietung?	69
Art- und Größenempfehlungen bei Vermietung	70
 Gewichtung und Entwicklung der Haushalte in Deutschland	
Übersicht der Haushaltsgrößen	73
 Wohnungsbestand in Deutschland	
Größengewichtung des derzeitigen Wohnungsbestands	74

Lage

Definition der Lage beim Kauf einer Immobilie zur Eigennutzung	75
Definition der Lage beim Kauf einer Immobilie zur Vermietung	76
Innerstädtische- und reine Citylagen	76
Stadtrand- und Peripherielagen (S-Bahnbereich)	76
Einzugsbereich von kleineren, mittleren bis großen Städten	77
Sehr ländliche Regionen	77

Wo denn nun am besten

Investitionsradius	80
Vermietungsrelevante Faktoren hinsichtlich der Makrolage	80
Vermietungsrelevante Faktoren hinsichtlich der Mikrolage	81
Die neuen Bundesländer	82

Objektsuche

Wo sollte man suchen – Internet – Printmedien?	84
Kommunikationssuche	85
Wie sollte man suchen?	86
Spaß	86
Strukturiertes Suchen	86
Flexibilität	86
Auf das Wesentliche konzentrieren	87

Exposé und Informationsbeschaffung

Welche Daten und Informationen wichtig sind?	88
Selektion/Abgleich der Daten	89
Relation Objekt - Lage - Angebotspreis	89

Besichtigungstermin

Wann am besten und was dabei zu beachten ist	91
--	----

Besichtigung	
Keine Kaufpreisverhandlungen während einer Besichtigung	92
Besichtigung einer so gut wie fertiggestellten Neubauimmobilie	93
Was sollten Sie zur ersten Besichtigung mitnehmen?	93
Die 3 großen Z's einer Besichtigung	94
Wie besichtigt man richtig und zielführend?	96
Besichtigung einer Immobilie während der Bauphase	98
Zweite Besichtigung	99
 Endbesprechung/Endverhandlung	
Mit wem?	100
Was Sie dazu mitnehmen sollten?	100
Was ist zu klären?	100
 Kaufpreisverhandlung mit dem Bauträger	
Kaufpreinsnachlass wann?	101
 Strategie Kaufpreisverhandlung	
Argumente	102
Höhe des Kaufpreinsnachlasses	103
Bei einem Käufermarkt	104
Bei einem Verkäufermarkt	104
Bei einem ausgeglichenen Markt	104
 Kaufpreisfälligkeit/Kaufpreiszahlung	
Wann ist wie viel zur Zahlung fällig?	105
 Teilungserklärung	
Ohne Kennen des Inhalts der Teilungserklärung sollten Sie nie eine Immobilie kaufen	105

Bauträger - Kaufvertrag

Was sollte mindestens in den Kaufvertrag mit aufgenommen werden	106
Kaufpreisklausel bei evtl. MwSt.-Erhöhung	108
Abtretung der Gewährleistungsansprüche gegenüber den bauausführenden Handwerksbetrieben	108
Anlagen zum Kaufvertrag	109

Erwerbsnebenkosten

Grunderwerbssteuer	109
Notargebühren	109
Grundbuchgebühren	109

Notarauswahl

Wer bestimmt den Notar?	110
Wer bezahlt was?	110

Notartermin (Beurkundung des Bauträger - Kaufvertrags)

Was Sie zum Notartermin mitnehmen müssen	111
Klären Sie vorher mit dem Bauträger alle relevanten Punkte	111

Kaufpreiszahlung

Kaufpreiszahlung bei einer bereits fertig gestellten Neubauimmobilie	112
Kaufpreiszahlung bei einer im Bau befindlichen Neubauimmobilie	113

Bauphase

Was müssen/sollten Sie während der Bauphase tun?	113
Was müssen Sie wann überprüfen?	113
Baubegleitung und Überwachung durch TÜV oder Sachverständigen	115

Bezugsfertigkeit

Wann ist Sie gegeben?	114
-----------------------	-----

Abnahme und Übergabe der Immobilie/des Sondereigentums

Worauf Sie achten müssen	115
Kontrolle der vereinbarten Sonderwünsche	115

Mängel

Was tun bei Mängeln?	116
Nachbesserung	116
Wertausgleich	116
Wandelung	116
Zurückbehaltungsrecht	116

Abnahme/Übergabe des Gemeinschaftseigentums

Abnahme durch wen und wie?	117
----------------------------	-----

Was ist nach Übergabe noch zu tun

Versorgungsverträge und Vorstellen bei den Nachbarn	118
---	-----

Endgültige Fertigstellung

Wann ist sie gegeben?	119
-----------------------	-----

Erste Eigentümerversammlung

Wann und wer beruft sie ein?	119
------------------------------	-----

Ablauf der Gewährleistungsfrist

Was ist vor dem Ablauf 5 Jahres Gewährleistungsfrist zu tun?	119
Was tun, wenn es den Bauträger oder seine Firma nicht mehr gibt?	119

Varianten zum klassischen Bauträgervertrag	
Grundstückskaufvertrag + eigenständiger Bauvertrag	120
Baugruppen	121
 Bedeutung gängiger Abkürzungen	
Von Afa bis Zwischenfinanzierung	122
 Nützliche Links	123
 Anhang	
Bauträger - Kaufvertrag	123
Teilungserklärung	150
Grundbuchauszug	167
Kaufpreisratenzahlungsplan nach MaBV	172
Wirtschaftsplan - Muster	173
 Checklisten	
Checklisten Abnahme/Übergabe einer Neubau-Wohnung	174
Checklisten Abnahme/Übergabe eines Neubau-Hauses	176
Checklisten Besichtigung/Neubau-Wohnung bereits fertiggestellt	178
Checklisten Besichtigung/Neubau-Haus bereits fertiggestellt	179
Besichtigung einer sich noch im Bau befindlichen Immobilie	181
 Begriffserklärungen	
Von Abgeschlossenheitsbescheinigung	182
bis Zwischenfinanzierungszinsen	277
 Kontaktdaten	278
 News	279