

# Inhaltsverzeichnis

<b>Schritt für Schritt zu den eigenen vier Wänden</b>	<b>8</b>
1. Schritt: Wie sieht Ihr Traumhaus bzw. Ihre Traumwohnung aus?	9
2. Schritt: Wozu soll Ihnen die Immobilie dienen?	10
3. Schritt: Welche Räume benötigen Sie, wie groß sollen sie sein?	12
4. Schritt: Wie soll die Immobilie bautechnisch aussehen?	15
5. Schritt: Entsprechen Grundstück und Standort Ihren Vorstellungen?	15
6. Schritt: Was können Sie umbauen? Müssen Sie modernisieren?	19
7. Schritt: Ist der Kaufpreis angemessen?	23
8. Schritt: Finanzierung klären	29
9. Schritt: Welche Baurechtbestimmungen sind wichtig für Sie?	31
10. Schritt: Wie Sie das Kaufgespräch erfolgreich führen	41
<b>[SCHRITT-FÜR-SCHRITT-GUIDE] Immobilienkauf vorbereiten</b>	<b>44</b>
<b>Typische Eigenschaften und Mängel einer Immobilie erkennen</b>	<b>46</b>
Gebäudeklasse A (bis 1918)	48
Gebäudeklasse B (1919 bis 1945)	50
Gebäudeklasse C (1945 bis 1950)	51
Gebäudeklasse D (1950 bis 1960)	52
Gebäudeklasse E (1960 bis 1970)	54
Gebäudeklasse F (1970 bis 1980)	55
Gebäudeklasse G (ab 1980)	56
<b>Exkurs: Der Kauf eines unter Denkmalschutz stehenden Hauses</b>	<b>58</b>
<b>Wie ist der bauliche Zustand der Immobilie?</b>	<b>62</b>
Bestandsaufnahme 1: Umfeld und Grundstück	64
Bestandsaufnahme 2: Kellergeschoss	65
Bestandsaufnahme 3: Heizung und Energieversorgung	66
Bestandsaufnahme 4: Die einzelnen Geschosse	68
Bestandsaufnahme 5: Das Dachgeschosses	69

## INHALTSVERZEICHNIS

Bestandsaufnahme 6: Die Außenfassade	70
Bestandsaufnahme 7: Die Außenbauteile der Fassade	70
Bestandsaufnahme 8: Der Brandschutz	71
Bestandsaufnahme 9: Altlasten und Schadstoffe	74
<b>Sanierung oder grundlegende Modernisierung?</b>	<b>76</b>
Welche Maßnahmen sind wirtschaftlich vertretbar?	78
Grundrissanpassung: Ressourcen sparen, Raum gewinnen	81
Bei Heizung und Warmwasser Kosten senken	83
<b>ENERGIECHECK</b> Ist eine energetische Sanierung des Gebäudes nötig?	88
<b>ENERGIECHECK</b> So ermitteln Sie die Heizkesselgröße	89
Deckenkonstruktionen prüfen, reparieren und sanieren	89
Dachgeschoss: Durch Ausbau Raum gewinnen	92
Schadstoffe erkennen und entsorgen	97
Auflagen des Denkmalschutzes beachten	98
<b>Bauteile und Baustoffe</b>	<b>100</b>
Altbau-Fassaden energetisch sinnvoll dämmen	100
Fußböden und Fußbodenheizung	109
Nicht tragende Innenwände bieten gestalterisches Potenzial	113
Das Dach sanieren	114
Luftdichte Gebäudehülle vermeidet Wärmeverlust	127
<b>Erneuerbare Energien effizient einsetzen</b>	<b>136</b>
Sonnenenergie zur Warmwasserbereitung nutzen	140
Heizen mit Holz	141
Wärmepumpen	142
Kraft-Wärme-Kopplung	142
Biogasanlagen	143
Fernwärme	143
<b>SCHRITT-FÜR-SCHRITT-GUIDE</b> Energiekosten senken	144

<b>Wichtige Gesetze und Informationen zum Energieausweis</b>	<b>146</b>
Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz	146
Die Energieeinsparverordnung (EnEV 2009)	154
Der Energieausweis nach EnEV 2009	161
<b>Anhang</b>	<b>184</b>
Informationen und Beratung im Internet	184
Glossar	185
Normen, Richtlinien, Vorschriften	194
Literatur	195
Der Autor	196
<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>197</b>