

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	13
Die wichtigsten Fragen und Antworten zum Immobilieneigentum	15
1 Der Weg zur Wunschimmobilie	19
1.1 Immobilie zur Selbstnutzung	19
1.2 Immobilien zur Vermietung/als Geldanlage	20
1.3 Auf die Lage kommt es an	21
1.4 Neu oder gebraucht?	23
1.4.1 Ein neues Haus kaufen oder bauen	23
1.4.2 Ein gebrauchtes Haus kaufen	23
1.5 Kauf einer Eigentumswohnung	28
1.6 Bedeutung der Erhaltungssatzung	31
1.6.1 Umwandlungsverbote	32
1.6.2 Ausnahmeverordnungen für Umwandlung	33
1.7 Das richtige Vorgehen beim Grundstückskauf	33
1.7.1 Suche nach dem Grundstück	33
1.7.2 Überprüfung der Bebaubarkeit	33
1.7.3 Prüfung des Baugrunds	34
1.7.4 Prüfen von Fremdrechten	36
1.7.5 Bei der Grundstückssuche zu beachten	36
1.7.6 Kaufnebenkosten	37
1.7.7 Erschließungskosten	38
1.8 Abschluss der Verträge	40
1.8.1 Kaufvertrag	40
1.8.2 Vertrag mit dem Fertighaushersteller	45
1.8.3 Vertrag mit dem Bauträger	47
1.9 Besser bauen mit Experten	52
1.9.1 Berater hinzuziehen	52
1.9.2 Hausbau mit Architekt	54
1.9.3 Projektkosten senken	58
1.10 Selbst tätig werden	59
1.10.1 Ausschreibung von Bauprojekten	60
1.10.2 Erbringen von Eigenleistungen	62
1.11 Nach der Fertigstellung	64
1.11.1 Abnahme	64

Inhaltsverzeichnis

1.11.2	Handhabe bei Baumängeln	66
1.11.3	Schutz vor Pfusch und Pleiten	68
1.12	Bauen in Baugemeinschaften	69
1.12.1	Die Vorteile einer Baugemeinschaft	69
1.12.2	Baupartner finden und organisieren	70
1.12.3	Vorbereitung des Projekts	71
1.13	Wichtige Versicherungen	72
1.13.1	Haftpflichtversicherungen	73
1.13.2	Bauleistungsversicherung	73
1.13.3	Feuerrohbauversicherung	74
1.13.4	Baufertigstellungs- und Baugewährleistungsversicherung	74
1.13.5	Wohngebäudeversicherung	74
1.14	Finanzierung der Immobilie	75
1.14.1	Kalkulation der Kosten	75
1.14.2	Überlegungen zur Finanzierung	76
1.14.3	Vorfälligkeitsentschädigung bei vorzeitiger Rückzahlung	76
1.14.4	Beendigung der Finanzierung aus anderen Gründen	77
1.15	Mietkauf: erst mieten, dann kaufen	78
1.15.1	Vorteile	78
1.15.2	Verträge mit Kaufoption	79
1.15.3	Prüfung des Vertrags	79
1.16	Erbbaurecht: die günstige Alternative	80
1.16.1	Ausgestaltung des Erbbaurechtsvertrags	82
1.16.2	Verkauf des Erbbaurechts	82
1.17	Immobilienkauf ohne Trauschein	83
1.17.1	Erwerb als Gesellschaft bürgerlichen Rechts	84
1.17.2	Tod eines Partners	84
1.17.3	Regeln für die Finanzierung	85
1.18	Immobilien unter dem Hammer: Chance mit Risiko	85
1.18.1	Informationen einholen	86
1.18.2	Wissenswertes zur Versteigerung	87
1.18.3	Einzug in die Immobilie	89
1.18.4	Wenn die Zwangsversteigerung droht	90
1.19	Der Kauf auf Zeit- oder Leibrentenbasis	91
1.19.1	Festlegung der Rentenzahlungen	91
1.19.2	Vorteile des Kaufs auf Rentenbasis	92
1.19.3	Vereinbarungen im Kaufvertrag	92
1.20	Mehr Liquidität mit einer Umkehrhypothek	94
1.20.1	Funktionsweise der Umkehrhypothek	94
1.20.2	Eignung der Umkehrhypothek	95

1.21	Die Vorsorgevollmacht	95
1.21.1	Geltungsbereich und Geltungsbeginn	95
1.21.2	Notarielle Beurkundung	96
1.21.3	Bestimmung des/der Bevollmächtigten	96
1.21.4	Eintrag der Vollmacht ins Zentrale Vorsorgeregister	96
2	Ihre Rechte gegenüber Handwerkern	99
2.1	Einholen von Angeboten und Auftragserteilung	99
2.1.1	Angebotsvergleich	99
2.1.2	Abschluss eines Werkvertrags	99
2.1.3	Kostenvoranschlag	101
2.1.4	Wenn die Kosten höher ausfallen als veranschlagt	102
2.2	Nach der Auftragserteilung	102
2.2.1	Widerrufsrecht für Verbraucher	102
2.2.2	Kündigung des Werkvertrags	103
2.2.3	Vorgehen bei Terminverzögerungen	103
2.3	Prüfung der Handwerkerrechnungen	104
2.3.1	Abrechnung nach Stundensatz	104
2.3.2	Fälligkeit der Vergütung	105
2.4	Was tun bei Handwerkerpunsch?	106
2.4.1	Bei der Abnahme zu beachten	107
2.4.2	Frist zur Nacherfüllung	108
2.4.3	Mängel selbst beseitigen	110
2.4.4	Ausstieg aus dem Vertrag	112
2.4.5	Preisminderung	113
2.4.6	Anspruch auf Schadensersatz	114
2.4.7	Fristen beachten	115
2.4.8	Schllichtung statt Gerichtsverfahren	117
2.5	Tipps gegen Abzocke bei Handwerkernotdiensten	117
2.5.1	Vor Auftragsvergabe beachten	117
2.5.2	Prüfung der Rechnung	118
2.6	Handwerkerauktionen im Internet	119
3	Die Wohnungseigentümergemeinschaft	121
3.1	Rechte und Pflichten in der Gemeinschaft	121
3.1.1	Bauliche Veränderungen	121
3.1.2	Lasten und Kosten	122
3.2	Abstimmung in der Eigentümergemeinschaft	122
3.2.1	Beschluss über Modernisierungen	123
3.2.2	Beschluss über bauliche Veränderungen	123
3.3	Der Wohnungsverwalter	123

Inhaltsverzeichnis

3.3.1	Verwaltervertrag	124
3.3.2	Aufgaben und Pflichten des Verwalters	124
3.3.3	Der richtige Verwalter	125
3.3.4	Bestellung des Verwalters	126
3.3.5	Gestaltung der Stimmrechtsvollmachten	126
3.3.6	Abberufung des Verwalters	127
3.3.7	Entlastung des Verwalters	128
3.3.8	Versicherungen und Konten	128
4	Mietrecht	131
4.1	Die Suche nach dem richtigen Mieter	131
4.1.1	Ausweis zeigen lassen	131
4.1.2	Selbstauskunft verlangen	132
4.1.3	Zulässige Fragen	134
4.1.4	Nicht zulässige Fragen	135
4.1.5	Einhaltung weiterer Auskünfte	136
4.1.6	Anfechtung des Mietvertrags	138
4.2	Mietpreisbremse	138
4.3	Abschluss eines Mietvertrags	139
4.3.1	Sicherheiten vereinbaren	139
4.3.2	Festlegung der Miete	140
4.3.3	Berechnung der Wohnfläche	142
4.3.4	Umlage der Betriebskosten	144
4.3.5	Vermerk über mögliche Befristung des Mietvertrags	144
4.3.6	Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts	145
4.3.7	Vereinbarung zu Erhaltungspflichten und Schönheitsreparaturen	145
4.3.8	Tierhaltung	146
4.3.9	Festlegung weiterer Pflichten	147
4.4	Änderung des Mietvertrags	148
4.4.1	Aufnahme neuer Mieter	148
4.4.2	Erhöhung der Miete	150
4.5	Abrechnung der Betriebskosten	155
4.5.1	Fristen	155
4.5.2	Abrechnung	155
4.5.3	Abrechnungszeitraum	156
4.5.4	Einhaltung der Fristen	157
4.6	Kündigung des Mietvertrags	158
4.6.1	Zu beachtende Formalien	158
4.6.2	Ordentliche Kündigung durch den Vermieter	161
4.6.3	Kündigung wegen schuldhafter Vertragsverletzungen des Mieters	164

4.6.4	Kündigung wegen Eigenbedarfs	166
4.6.5	Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung	169
4.6.6	Außerordentliche fristlose Kündigung durch den Vermieter	169
4.6.7	Kündigung von Geschäftsraummietverhältnissen	176
4.6.8	Kündigung eines Garagenmietverhältnisses	178
4.7	Einstweilige Verfügung auf Räumung	178
4.7.1	Sicherungsanordnung	179
4.7.2	Einstweilige Verfügung auf Räumung wegen Verstoß gegen die Sicherungsanordnung	179
4.7.3	Einstweilige Verfügung auf Räumung gegen einen mitbesitzenden Dritten	180
4.8	Zwangsräumung	180
5	Nachbarrecht	183
5.1	Grundstücksgrenzen	183
5.1.1	Nachbarwand (Kommunmauer)	183
5.1.2	Grenzwand	185
5.1.3	Einfriedungen	186
5.2	Rechte gegenüber Grundstücksnachbarn	188
5.2.1	Betretungsrechte	188
5.2.2	Geh- und Fahrtrecht	191
5.3	Verkehrssicherungspflichten	193
5.3.1	Räum- und Streupflicht	193
5.3.2	Entfernen von nassen Herbstlaub	195
5.3.3	Schutz vor Dachlawinen	196
5.3.4	Schutz vor Sturmschäden	196
5.4	Baunachbarrecht	199
5.4.1	Baugenehmigung	199
5.4.2	Nachbarunterschrift	200
5.4.3	Abstandsflächen zum Nachbarn	201
5.4.4	Widerspruchsrecht des Nachbarn	202
5.4.5	Schäden des Nachbarn durch das Bauvorhaben	203
5.4.6	Überbau	204
5.4.7	Wärmedämmung als Energiesparmaßnahme	207
5.5	Pflanzenpracht in Nachbars Garten	208
5.5.1	Bäume, Sträucher und Hecken als Grenzbepflanzung	211
5.5.2	Überhängende Zweige	212
5.5.3	Wild wuchernde Wurzeln	213
5.5.4	Rankende Pflanzen	214
5.6	Das Nachbarrecht unter Wohnungseigentümern	214
5.6.1	Grillen	215
5.6.2	Gewerbliche Nutzung einer Wohnung	216

Inhaltsverzeichnis

5.6.3	Nutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen	217
5.6.4	Nutzung des Balkons	218
5.6.5	Belästigungen durch Lärm	219
5.6.6	Parabolantennen	224
5.7	Hunde und Katzen in der Nachbarschaft	225
5.7.1	Hundehaltung auf Grundstücken	225
5.7.2	Katzenhaltung auf Grundstücken	226
5.7.3	Hundehaltung in der Wohnanlage	226
5.7.4	Katzenhaltung in der Wohnanlage	228
6	Immobilien verschenken, vererben oder erben	229
6.1	Die gesetzliche Erbfolge	229
6.1.1	Einteilung der Erben	229
6.1.2	Hinterbliebene Kinder	230
6.1.3	Ehepartner	231
6.1.4	Eingetragene Lebenspartner	233
6.1.5	Pflegende Familienangehörige	233
6.2	Die individuell geregelte Erbfolge	234
6.2.1	Gründe für ein Testament	234
6.2.2	Errichtung eines Testaments	235
6.2.3	Privatschriftliches Testament	235
6.2.4	Notarielles Testament	236
6.2.5	Nottestament	237
6.2.6	Mögliche Erben	237
6.2.7	Änderung des Testaments	238
6.2.8	Vermächtnis	239
6.2.9	Erbschaft mit Auflagen	239
6.2.10	Erbschaft unter Bedingungen	240
6.2.11	Testamentsvollstreckung	240
6.2.12	Vor- und Nacherbe	240
6.2.13	Ehegattentestament	242
6.2.14	Erbvertrag	245
6.3	Der Pflichtteil	246
6.3.1	Pflichtteilsberechtigte	246
6.3.2	Höhe des Pflichtteils	246
6.3.3	Auskunftspflicht über die Höhe des Vermögens	247
6.3.4	Stundung des Pflichtteils	247
6.3.5	Pflichtteil durch Testament entziehen	247
6.3.6	Pflichtteilergänzungsanspruch	248
6.3.7	Pflichtteilsverzicht und Pflichtteilsstrafklausel	249

6.4	Übertragung von Immobilien zu Lebzeiten	249
6.4.1	Überlassung der Immobilie unter Nießbrauchsvorbehalt	249
6.4.2	Überlassung der Immobilie unter Wohnrechtsvorbehalt	250
6.4.3	Überlassung der Immobilie gegen Pflegeleistungen	251
6.4.4	Rückforderung der geschenkten Immobilie	251
6.5	Änderungen für Erbfälle im Ausland	252
6.6	Steuern minimieren beim Verschenken und Vererben von Immobilien	254
6.6.1	Freibeträge optimal nutzen	254
6.6.2	Senkung der Steuern insgesamt	257
6.6.3	Steuerfreie Übergabe des Eigenheims	258
6.6.4	Steuerfreies Vererben von denkmalgeschütztem Grundbesitz	260
6.6.5	Begünstigung von Wohnimmobilien durch das Finanzamt	260
6.6.6	Schenkung einer Immobilie unter Nießbrauchsvorbehalt	261
6.6.7	Steuervorteile bei Zugewinngemeinschaft	262
7	Wie Immobilieneigentümer Steuern sparen	265
7.1	Minimierung der Grunderwerbsteuer	265
7.1.1	Mitverkauftes Zubehör und anteilige Instandhaltungsrücklage	265
7.1.2	Höhe der Grunderwerbsteuer	266
7.2	Spekulationsfrist	267
7.3	Zweitwohnungssteuer	267
7.3.1	Definition: Zweitwohnung	268
7.3.2	Definition: Wohnung	268
7.3.3	Zweitwohnungssteuer kann rechtswidrig sein	269
7.4	Als Vermieter Steuern sparen	269
7.4.1	Abschreiben von Immobilien	270
7.4.2	Werbungskosten	271
7.4.3	Steuern senken bei baulichen Maßnahmen	272
7.4.4	Verbilligte Miete	273
7.4.5	Steuervorteile bei Baudenkmälern und Immobilien im Sanierungsgebiet	273
7.4.6	Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen	274
8	Wissen für Immobilieneigentümer	277
8.1	Energieeinsparverordnung	277
8.1.1	Altbausanierungen	278
8.1.2	Energieausweis	278
8.1.3	Pflichtangaben in Immobilienanzeigen	279
8.2	Umstellung auf Wärmecontracting	279
8.3	Wechsel des Energielieferanten	280
8.4	Kommunale Auflagen	282
8.5	Das neue Mess- und Eichgesetz	284

Inhaltsverzeichnis

8.6 Legionellenuntersuchung	286
8.6.1 Geltungsbereich der Trinkwasserverordnung	286
8.6.2 Mitteilungspflichten	287
8.6.3 Prüfungspflicht	287
8.7 Dichtheitsprüfung	288
8.7.1 Vorgaben der kommunalen Abwassersatzung	288
8.7.2 Umfang der Prüfung	288
8.7.3 Kosten der Dichtheitsprüfung	289
8.7.4 Undichte Leitungen	289
8.7.5 Steuerliche Behandlung der Kosten	290
8.8 Regelungen für den Schornsteinfeger	291
8.8.1 Hoheitliche Tätigkeiten	291
8.8.2 Der Feuerstättenbescheid	291
8.8.3 Formulare für den Bezirksschornsteinfeger	292
8.9 Das neue Meldegesetz	293
8.10 Neue Regelung bei Grundbucheinsicht	294
8.11 Brandschutz	295
8.11.1 Feuerbeschau	295
8.11.2 Rauchwarnmelderpflicht	296
8.12 Versicherungen für Haus- und Wohnungseigentümer	298
8.13 Verkauf der Wohnung über einen Makler	299
8.13.1 Suche nach dem richtigen Makler	300
8.13.2 Maklervertrag	301
8.13.3 Maklercourtage	302
8.13.4 Das Bestellerprinzip	303
8.13.5 Widerrufsrecht für Verbraucher	303
8.14 Mindestlohn für Hausmeister	304
Abkürzungsverzeichnis	307
Die Autorinnen	309
Arbeitshilfen	311
Stichwortverzeichnis	313