

Inhaltsverzeichnis

Einführung	11
1 Was darf es sein?	13
1.1 Selbst nutzen oder vermieten?	14
1.1.1 Darauf müssen Selbstnutzer achten	14
1.1.2 Darauf müssen Sie achten, wenn Sie vermieten wollen	16
1.1.3 Vermieten und selbst nutzen	18
1.2 Haus oder Wohnung?	19
1.2.1 Das frei stehende Einfamilienhaus	19
1.2.2 Reihenhause, Kettenhaus, Doppelhaushälfte	21
1.2.3 Das Fertighaus	23
1.2.4 Das Mehrfamilienhaus	25
1.2.5 Die Eigentumswohnung	26
1.2.6 Das Apartment	28
1.2.7 Loft oder Penthouse	29
1.3 Das Grundstück	30
1.4 Alt oder neu?	33
1.4.1 Argumente für die Gebrauchtimmoblie	33
1.4.2 Argumente für eine neue Immobilie	34
1.5 Bereits bezugsfertig oder gut vermietet?	36
1.6 Die Ausstattung	38
1.7 Die Lage	40
1.7.1 Beobachten Sie Veränderungen und Trends	41
1.7.2 Vier Qualitätsstufen	42
1.7.3 Der Mikrostandort	43
1.7.4 Ihr Bedarf entscheidet	44
1.7.5 Angebot und Nachfrage	46
1.8 Der finanzielle Rahmen	47
2 So finden Sie das richtige Objekt	51
2.1 Anzeigen in Zeitungen und Zeitschriften	51
2.1.1 So lesen Sie die Anzeigentexte	52
2.1.2 Selbst eine Anzeige schalten?	54

2.2	Internetportale	55
2.3	Banken und Sparkassen	57
2.4	Makler	58
2.4.1	Selbst einen Makler einschalten	58
2.4.2	Was sollten Sie mit dem Makler vereinbaren?	60
2.4.3	Die Höhe der Provision	61
2.4.4	Warum sollte der Makler nicht die volle Provision berechnen? ..	62
2.4.5	Wann müssen Sie gar keine Provision zahlen?	63
2.5	Die Stadt- und Gemeindeverwaltung gibt Auskunft	64
2.6	Ersteigern Sie eine Immobilie	65
2.6.1	Was kommt überhaupt unter den Hammer?	65
2.6.2	Warum werden Immobilien versteigert?	66
2.6.3	Wo erfahren Sie, was versteigert wird?	67
2.6.4	Nehmen Sie Einblick in das Verkehrswertgutachten	67
2.6.5	Sehen Sie sich das Objekt an	70
2.6.6	Entwickeln Sie eine Bietstrategie	71
2.6.7	Der Ablauf der Versteigerung	73
2.7	Eigene Recherche und persönliche Kontakte	75
2.7.1	Kontakt mit dem Eigentümer aufnehmen	77
2.7.2	Lassen Sie jeden wissen, dass Sie eine Immobilie suchen	78
2.8	Architekten, Bauträger und Fertighaushersteller	79
2.9	Interessante Objekte erfassen und sortieren	80
3	Die Besichtigung	83
3.1	So vereinbaren Sie einen Termin	84
3.1.1	Wann passt es am besten?	85
3.1.2	Einzel- oder Gruppentermin	86
3.2	Bereiten Sie sich gut auf die Besichtigung vor	87
3.2.1	Legen Sie die kritischen Punkte fest	88
3.2.2	Der Sanierungsbedarf	89
3.2.3	Die unverzichtbaren Unterlagen	90
3.2.4	Die finanzielle Rückendeckung	90
3.3	Der Ablauf der Besichtigung	91
3.3.1	Der Eindruck von außen	91
3.3.2	Das Gebäude von innen	92
3.3.3	Der Keller	93
3.3.4	Das Dachgeschoss	95

3.3.5	Die Wohn- und Schlafräume	96
3.3.6	Fenster und Türen	98
3.3.7	Wasserrohre, Toilette und Badezimmer	99
3.3.8	Stromleitungen	100
3.3.9	Heizung	101
3.3.10	Nachteile, Mängel und Sanierungsbedarf	103
3.4	So verhalten Sie sich während der Besichtigung	104
3.5	Verhandeln Sie über den Kaufpreis	106
3.5.1	Machen Sie Ihr erstes Angebot	107
3.5.2	Das Gegenangebot	108
3.5.3	Der Zielpreis	108
3.5.4	Der Maximalpreis	109
3.5.5	Können Sie den »Kuchen größer machen«?	110
4	Die Unterlagen	111
4.1	Der Grundbuchauszug	111
4.1.1	Die Bezeichnung des Grundstücks	112
4.1.2	Die Bezeichnung des Wohneigentums	112
4.1.3	Die drei Abteilungen	113
4.1.4	Wie bekommen Sie Einsicht in das Grundbuch?	115
4.2	Grundriss und Datenblatt	115
4.2.1	Wohnfläche und umbauter Raum	116
4.2.2	Baujahr und Sanierungen	117
4.2.3	Angaben zur Ausstattung	117
4.3	Die Baubeschreibung	118
4.4	Der Bebauungsplan	119
4.4.1	Die Planzeichnung	119
4.4.2	Der Textteil	121
4.4.3	Wo können Sie den Bebauungsplan einsehen?	121
4.5	Der Energieausweis	122
4.5.1	Bedarfs- oder verbrauchsbasierter Ausweis	122
4.5.2	Was lässt sich am Energieausweis ablesen?	123
4.5.3	Wie aussagekräftig ist der Energieausweis?	124
4.5.4	Kaufen ohne Energieausweis?	125
4.6	Die Teilungserklärung	126
4.6.1	Der Eigentümer teilt sein Haus und sein Grundstück	126
4.6.2	Sondereigentum und Sondernutzungsrechte	127

4.6.3	Wohneigentum und Teileigentum	128
4.6.4	Der Miteigentumsanteil	128
4.6.5	Die drei Teile der Teilungserklärung	129
4.6.6	Die Verwalterzustimmung	130
4.6.7	Wo können Sie die Teilungserklärung einsehen?	131
4.7	Weitere Unterlagen für die Eigentumswohnung	132
4.7.1	Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan	133
4.7.2	Die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen	135
5	Der Notartermin	139
5.1	Wer beauftragt den Notar?	139
5.2	Was muss der Notar wissen?	141
5.2.1	Die Vollstreckungsunterwerfung	142
5.2.2	Sie bekommen den Vertragsentwurf zugeschickt	143
5.3	Der Ablauf des Notartermins	143
5.4	Wenn sich eine Vertragspartei vertreten lässt	144
5.5	Wenn eine Vertragspartei noch abspringt	146
5.6	Was geschieht nach dem Notartermin?	147
6	Die Kosten und die Finanzierung	151
6.1	Wie viel Eigenkapital können Sie aufbringen?	151
6.1.1	Finanzierung ohne Eigenkapital?	152
6.1.2	Welche Quote ist empfehlenswert?	152
6.2	Private Geldquellen	154
6.3	Wie viel Kredit können Sie sich leisten?	155
6.4	So finden Sie den passenden Kredit	156
6.4.1	Die günstigsten Darlehen zuerst	157
6.4.2	Öffentliche Fördermittel	157
6.4.3	Der Bausparvertrag	158
6.4.4	Das Hypothekendarlehen	159
6.5	Worauf Sie bei allen Krediten achten sollten	161
6.6	So viel darf Ihre Immobilie kosten	163
6.7	Die Kaufnebenkosten	165
6.7.1	Die Maklerprovision	166
6.7.2	Die Grunderwerbsteuer	167
6.7.3	Notar- und Grundbuchgebühren	168
6.7.4	Sonstige Kaufnebenkosten	170

6.8	So berechnen Sie Ihren Finanzbedarf	171
6.9	Das Bankgespräch	171
7	Die Miete und die Rendite	175
7.1	So kalkulieren Sie die Rendite	176
	7.1.1 Der Mietmultiplikator	177
	7.1.2 Die Eigenkapitalrendite	179
	7.1.3 Die Liquiditätslücke	181
7.2	Selbst vermieten oder vermieten lassen?	181
7.3	Die Auswahl der Mieter	182
7.4	Basics für den Mietvertrag	183
	7.4.1 Die Klausel mit den Schönheitsreparaturen	184
	7.4.2 Die Klausel mit den Nebenkosten	185
	7.4.3 Die Schlüsselfrage	186
7.5	Übergabe- und Rückgabeprotokoll	187
7.6	Seien Sie zugänglich und konsequent	187
8	Die steuerliche Seite	189
8.1	Steuern sparen mit der selbst genutzten Immobilie	189
	8.1.1 Haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerrechnungen ..	189
	8.1.2 Das häusliche Arbeitszimmer	191
	8.1.3 Sanieren im denkmalgeschützten Haus	193
	8.1.4 Wenn Sie Ihre Immobilie wieder verkaufen	193
8.2	Steuern sparen mit der vermieteten Immobilie	194
	8.2.1 Schreiben Sie Ihre Immobilie ab	194
	8.2.2 Regelungen für Altbauten	196
	8.2.3 Modernisierungsarbeiten	196
	8.2.4 An Angehörige vermieten	197
	8.2.5 Wenn Sie Ihre Immobilie wieder verkaufen	197
8.3	Immobilien vererben	198
	Literatur	199
	Stichwortverzeichnis	201