

# Inhaltsverzeichnis

Einführung .....	11
<b>1 Was darf es sein? .....</b>	<b>13</b>
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
<b>2 So finden Sie das richtige Objekt .....</b>	<b>51</b>
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	<b>Die Besichtigung</b> .....	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	<b>Die Unterlagen</b> .....	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
<b>5</b>	<b>Der Notartermin</b>	<b>139</b>
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
<b>6</b>	<b>Die Kosten und die Finanzierung</b>	<b>151</b>
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
<b>7</b>	<b>Die Miete und die Rendite .....</b>	<b>175</b>
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
<b>8</b>	<b>Die steuerliche Seite .....</b>	<b>189</b>
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