

Inhalt

Zu diesem Buch	8	2 Baujahre und ihre charakteristischen Merkmale	29
1 Die Haussuche	11	2.1 Baujahre bis 1920	32
1.1 Die Anbieter am Markt	12	2.2 Die 1920er- bis 1940er-Baujahre	34
1.2 Beispiel-Maklervertrag mit Erläuterungen	15	2.3 Die 1950er-Baujahre	36
1.3 Hilfen für Ihre persönliche Bedarfsermittlung	22	2.4 Die 1960er- bis 1970er-Baujahre	38
		2.5 Die 1980er-Baujahre bis heute	40
		3 Gesetzliche Bestimmungen zu Emission und Energiebedarf	43
		3.1 Die 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung (1. BImSchV)	44
		3.2 Die Energieeinsparverordnung (EnEV)	47
		3.3 Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG)	51
		3.4 Der Energieausweis für Bestandsgebäude	52

4 Die Besichtigung des Hauses	59	Checkliste Statik	112
4.1 Emotionen, Kauftypen und notwendige Zeiträume	60	Checkliste Fäulnis tragender Holzbauteile	113
4.2 Maklerangebot und Maklerprovision	61	Checkliste Bodenkontamination des Grundstücks	115
4.3 Die Vorbereitung der Hausbesichtigung	64	Checkliste Objektlage	116
4.4 Die Hausbesichtigung	66	Checkliste Grundlasten und Baulasten	117
4.5 Besichtigungsformular und Reservierungsvereinbarung Makler	72	Checkliste Wohnungseigentumsrecht	119
4.6 Checkliste Erstbesichtigung	74	Checkliste Kaufpreis	120
4.7 Erläuterungen zur Checkliste Erstbesichtigung	83	Checkliste Dachstuhl und Dach	122
4.8 Energiegesetze und -verordnungen	100	Checkliste Schallschutz	124
4.9 Auswertung Energiegesetze und -verordnungen	101	Checkliste Wärmedämmung	127
4.10 Sachverständige	102	Checkliste Trinkwasser und Abwasser	129
4.11 Checklisten Folgebesichtigung	105	Checkliste Heizung	132
Checkliste Haussetzung	106	Checkliste Elektroinstallation/ Telefon/IT/TV	135
Checkliste Fassadenrisse	107	Checkliste Wohnfläche	137
Checkliste Schadstoffe	108	4.12 Checklisten Detailbesichtigung	140
Checkliste Grundwasser und Kellerabdichtung	110	Teil A: Außenbesichtigung	141
Checkliste Stauwasser	111	Teil B: Innenbesichtigung	146

5	Einschätzung des Sanierungs- und Modernisierungsbedarfs	163	7	Kaufvertrag und Risikoabsicherung	185
5.1	Arbeiten, die nötig werden können	164	7.1	Grundbuch	187
5.2	Die Sanierungsbedürftigkeit einzelner Bauteile	166	7.2	Baulastenverzeichnis	189
5.3	Was bei der Haustechnik beachtet werden muss	169	7.3	Der Kaufvertrag: zwei Beispiele mit Erläuterungen	189
5.4	Zustand der Bausubstanz	171		Kaufvertrag Beispiel 1	190
				Kaufvertrag Beispiel 2	199
6	Hilfen für die Beurteilung des Kaufpreises	175	7.4	Kaufvertragsanlagen	207
6.1	Die Berechnung der Wohnfläche	176	7.5	Vorberatungstermin Notar	211
6.2	Gutachterausschüsse	177	7.6	Fragenkatalog zum Kaufvertragsentwurf	212
6.3	Individuelle Wertermittlung	178	7.7	Notar und Beurkundungsgesetz	213
6.4	Beleihungswert	178	7.8	Notarkosten	216
6.5	Die einzelnen Preiskomponenten	179	7.9	Rechtsanwalt	221
6.6	Die aktuelle Marktsituation	181	7.10	Kauffinanzierungssicherung	221
6.7	Zusätzliche Kosten	182	7.11	Kaufvertragsbesprechung mit der Bank	222
			7.12	Kreditvertragssicherung	223
			7.13	Risikolebensversicherung	225
			7.14	Berufsunfähigkeitsversicherung	226

8	Notartermin und Hausübergabe	227	9	Anhang	233
8.1	Beurkundungstermin	228		Stichwortverzeichnis	234
8.2	Hausübergabe	229		Adressen	238
8.3	Checkliste Hausübergabe	230		Impressum	240
8.4	Sonderkündigungsrecht Gebäudeversicherungen	232			