

# Stichwortverzeichnis

---

## A

Abfindungsbetrag (siehe Leibrente, Kapitalwert) 140  
 Abschlussgespräch (siehe Verkaufsgespräch) 57  
 Abstandsflächen 72  
 AfA 128  
 AIDA-Konzept 36  
 Annoncen schreiben 35  
 Aufklärungspflichten des Verkäufers 121  
 Auflassungsvormerkung 70, 119  
 Auflassungsvormerkung löschen 124  
 Ausstattung 14

## B

baT-Methode 59  
 Baufenster 73  
 Bauformen 72  
 Baugrenzen 73  
 Baulasten 76, 119  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 72  
 Bauvoranfrage stellen 76  
 Bauweise 72  
 Bauwert 26  
 Bebauungsplan eines Gemeindegebiets 71  
 Bebauungsplan, einfacher 71  
 Bebauungsplan, qualifizierter 71  
 Bedarfsausweis 40  
 Belegungsbindungen 119

Besichtigung 48  
 Besichtigung, erste 50  
 Besichtigung, Verzicht auf 122  
 Besichtigungstermin vereinbaren 49  
 Besitzübergabe 60, 68  
 Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, tatsächliche 106  
 Beurkundung, notarielle 64  
 Bieterverfahren 77  
 Bieterverfahren, privates 30  
 Bodenrichtwerte 71  
 Bodenwert 26  
 Bruttomietrendite 107

## D

Dachformen 73  
 Dachneigung 76  
 Dachvorgaben 73  
 Darlehensübernahme durch Käufer 134  
 Darlehenszusage, vorläufige 60  
 Dauerschuldverhältnisse 118  
 DIA (Deutsche Immobilien Akademie) 82  
 Drei-Objekt-Grenze 131

## E

Eigenbedarfskündigung 60  
 Eigenheimrente 24  
 Eigentumsvormerkung 119  
 Eigentumswohnung 99  
 , Besichtigung 105

Eigentumswohnung  
 , Exposé 38, 44  
 , Verkauf an Kapitalanleger 107  
 , Verkauf an Selbstnutzer 105  
 Einfamilienhaus 99  
 , Erbbaurecht 102  
 , Exposé 37  
 , Verkauf 100  
 Einfamilienhaus, Zwischenzeitraum 104  
 Einigung mit Kaufinteressenten 61  
 Einkommensteuer 127  
 Einichts- und Überlegungsfrist 65  
 Energieausweis 40  
 , bedarfsorientierter 40  
 , verbrauchsorientierter 40  
 Erbbaurecht 102  
 Erbbauzins 118  
 Erbgemeinschaften 113  
 Erbschaft 127  
 Ertragswert 25, 27  
 Exposé (siehe Kaufangebot) 35

## F

Finanzen 111  
 Firsthöhe (FH) 73  
 Fotografieren der Immobilie 45

**G**

Gebäudekosten, Abschreibungen 128  
 Geschossflächenzahl (GFZ) 73  
 Gewährleistungsausschluss 122  
 Gewerbesteuer 131  
 Grunderwerbsteuer 126  
 Grunderwerbsteuerpflicht, Ausnahmen 126  
 Grundschulden 118  
 Grundschulden, Löschungsbewilligung 132  
 Grundsteuer 125  
 Grundsteuerermesselscheidung 125  
 Grundstück, unbebautes, Verkauf 71  
 Grundstücksauktionen 30  
 Grundstückshandel, gewerblicher 131  
 Gutachter 24  
 Güterstand der Zugewinngemeinschaft 112

**H**

Handgeld in bar 59  
 Handwerkersicherungshypothek 136  
 Handzettel gestalten 32  
 Hausgeld, monatliches 106  
 Hausrundgang 51  
 Höchstzeitrente 144  
 Home Staging 17

**I**

Immobilie, vermietete 122  
 Immobilienarten, Besonderheiten 99  
 Immobilienmakler (siehe Makler) 82  
 Immobilienrente als Leib- oder Zeitrente 139  
 Immobilienübertragung gegen Nießbrauch 149  
 Immobilienübertragung gegen Versorgungsrente 148  
 Infrastruktur analysieren 22  
 Instandhaltungsrücklage übertragen 126  
 Internetanzeige 36  
 gestalten 42  
 , Kosten 39  
 Internetanzeigen, Pflichtangaben 40  
 Internetseite, eigene 39  
 IVD (Immobilienverband Deutschland) 82

**K**

Kaufabsichtserklärung (siehe Reservierungsvereinbarung) 61  
 Kaufangebot 32, 35  
 Kaufangebot gestalten 35, 44  
 Kaufangebot, ausführlicheres 46  
 Kaufangebot, Mustertext 37, 38  
 Käufer, insolventer 124  
 Käuferauswahl 54  
 Kaufnebenkosten 95  
 Kaufpreis 18

Kaufpreis durch örtlichen Preisvergleich ermitteln 19

Kaufpreis

, Freigrenze 127  
 , Preisfinder 20  
 , realistischer 45  
 , Zahlung 68

Kaufpreisraten 136

Kaufpreiszahlung, Sicherung 123

Kaufpreiszahlung, Varianten 136

Kaufvertrag

, Abwicklung 68, 70  
 , Erfüllung 68  
 , notarieller 61, 64  
 , notarieller, Rückabwicklung 124

Kaufverträge über unbebaute Grundstücke 77

Kaufvertragsentwurf, Muster 66

Kontaktaufnahme durch Käufer 48

Kreditgeber einplanen 132

**L**

Lage 14

Lasten, außerhalb des Grundbuchs 118

Lasten, Löschung/Übernahme 118

Leibrente 139

, Kapitalwert 141  
 , Steuerpflicht 145

**M**

Makler 79  
 Makler, Entlastung durch 80  
 Makler, Entscheidungsgewalt 96  
 Makler, seriöser 80  
 , seriöser (Checkliste) 84  
 Makler, Top-Makler Bewertungen 83  
 Makler, Versteigern 97  
 Makler-Alleinauftrag  
 , einfacher 89  
 , qualifizierter 89  
 Maklerauswahl 82  
 Maklerbörse 84  
 Maklercourtage 92  
 Maklercourtage, Bestellprinzip 92  
 Maklerprovision 87, 92  
 Maklerprovision, Kaufnebenkosten 95  
 Maklersuche 82  
 Maklervertrag 86  
 Maklervertrag, Laufzeit 87  
 Maklervertrag, Alleinauftrag 88  
 Maklervertrag, Inhalt 88  
 Makrolage 22  
 Mängel verschweigen 120  
 Mieter, kein Vorkaufsrecht 109  
 Mieter, Vorkaufsrecht 108, 116  
 Miethaus 99  
 Miethaus, Verkauf 109  
 Mietpreisbindungen 119  
 Mikrolage 22  
 Mindestzeitrente 144  
 Modernisierung 28

**N**

Nettomietrendite 107  
 Nichtzahlung 124  
 Nießbrauch 149  
 Nießbrauchsrecht 118  
 Notar 64  
 Notartermin 65  
 Nutzung, bauliche 72

**O**

Offenbarungseid 68

**P**

Pfandtausch 133  
 Photovoltaikanlage bei Verkauf 103  
 Planzeichenverordnung (PlanZV) 72  
 Präsentation vorbereiten 14  
 Preis siehe Kaufpreis 18  
 Preisverhandlung 51, 57  
 Preisverhandlung mit Erfolg 58  
 Preisverhandlung ohne Erfolg 58  
 Privatvereinbarung, schriftliche 61  
 Privatverkauf 11  
 Provision 92

**R**

Raten, unverzinsliche 138  
 Ratenkauf 138  
 RDM (Ring Deutscher Makler) 82  
 Reallast 118  
 Recht 111

Rechtliches für Verkäufer 112  
 Renditehaus 99  
 Rente, monatliche 118  
 Rentenbasis, Variationen 139  
 Rentenhaus (siehe Miethaus) 109  
 Reservierungsgebühr 61  
 Reservierungsvereinbarung 54, 61  
 , Mustertext 62  
 Restschuldermittlung 132  
 Restwertmethode 128

**S**

Sachwert 25, 26  
 Schätzgutachten 25  
 Schenkung 127  
 Schuldnerverzeichnis 68  
 Selbstnutzung wegen Eigenbedarfs 60  
 Share Deal 127  
 Sicherungshypothek eintragen 136  
 Standort, regionaler (siehe Makrolage) 22  
 Statista 83  
 Steuer auf Grundbesitz, laufende (siehe Grundsteuer) 125  
 Steuer beim Kauf, einmalige (siehe Grunderwerbsteuer) 126  
 Steuern 111, 125  
 Stiftung Finanzverband 120

**T**

Teilungserklärung 106  
 Teilungsversteigerung 113  
 Teilungsversteigerung, Makler 97  
 Tilgungsmodalitäten 132  
 Traufhöhe (TH) 73

**U**

Übergabe von Nutzen und Lasten (siehe Besitzübergabe) 60  
 Übergabeprotokoll 69  
 Unterlagen zusammenstellen 12  
 Unterlagen, rechtliche / wirtschaftliche 13

**V**

Verband Deutscher Makler 82  
 Veräußerungserlös 130  
 Veräußerungsgewinn, Berechnung 130  
 Veräußerungsgewinne, Besteuerung 129  
 Veräußerungsgewinne, steuerfreie 129  
 Veräußerungsleibrente 139  
 Verbrauchsausweis 40  
 Vergleichspreis, ortsüblicher 19  
 Vergleichswert 25  
 Verkauf an Verwandte 127  
 Verkauf auf Rentenbasis 118, 139  
 Verkauf gegen Kaufpreisen 136

Verkauf von vermieteten Immobilien 122  
 Verkauf zwischen Ehegatten 127  
 Verkauf, Vorbereitung 14  
 Verkaufsgespräch 57, 59  
 Verkaufsgründe 55  
 Verkaufsnebenkosten 128  
 Verkaufssperre nach Auflassungsvormerkung 119  
 Verkaufssperre nach Zwangsversteigerungsvermerk 119  
 Verkehrswert 25, 27  
 Verkehrswertmethode 128  
 Verlosung von Immobilien 30  
 Vermögensüberschuss, Anlage 134  
 Vermögensverwaltung, private 131  
 Versorgungsrente, Kapitalwert 148  
 Versteigern mit Makler 97  
 Versteigerung, freiwillige 30  
 Versteigerung, freiwillige, Makler 97  
 Vollgeschosse 73  
 Volltilgendarlehen 137  
 Vorfälligkeitsentschädigung 132  
 Vorfälligkeitsrechner 133

**W**

Werbung 32  
 Werbungskosten 128  
 Wert ermitteln 24  
 Wertgutachten 25  
 Widerrufsjoker 133  
 Wohnrecht, lebenslanges 23  
 Wohnungsrecht 150

Wohnungsrecht, lebenslanges 118

**Z**

Zeitbauwert (siehe auch Bauwert) 26  
 Zeitrente 139  
 Zeitungsanzeige 43  
 Zinshaus (siehe Miethaus) 109  
 Zubehör übertragen 126  
 Zustimmung anderer Personen 116  
 Zustimmung der Miteigentümer 112  
 Zuwendungsnießbrauch 151  
 Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 113  
 Zwangsversteigerung, Ausweg 120  
 Zwangsversteigerungen 30  
 Zwangsversteigerungsvermerk 119