

# Inhalt

## 4 Einführung

- 9      **Die Haussuche**
- 10     Die Anbieter am Markt
  - Der private Verkäufer 11| Der Immobilienmakler 11|
  - Die Kommune 16| Partner beim Kauf von denkmalgeschützten Häusern 16|
- 17     Hilfen für Ihre persönliche Bedarfsermittlung
  - Rahmenbedingungen Ihrer Immobilienfinanzierung 17| Lage der Immobilie und Gebäudesubstanz 18| Rechtliche Rahmenbedingungen und Kaufvertrag für die Immobilie 25|
  
- 27    **Baujahre und ihre charakteristischen Merkmale**
- 31    Baujahre bis 1920
- 34    Die 1920er bis 1940er Baujahre
- 36    Die 1950er Baujahre
- 39    Die 1960er bis 1970er Baujahre
- 41    Die 1980er Baujahre bis heute
  
- 25    **Gesetzliche Bestimmungen zu Emission und Energiebedarf**
- 46    Die 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung (1. BlmSchV)
- 52    Die Energiesparverordnung (EnEV)
- 59    Der Energieausweis für Bestandsgebäude

|     |  |
|-----|--|
| 67  | <b>Die Besichtigung des Hauses:</b>  |
| 68  | Das Problem des Zeitdrucks   |
| 69  | Die Vorbereitung der Hausbesichtigung  |
| 72  | Die Hausbesichtigung   |
| 81  | Die Einschaltung von Fachleuten für die Hausbesichtigung<br>Architekt 81  Statiker 81  Energieberater 82  Umweltingenieur 82   |
| 83  | Checklisten für die Hausbesichtigung   |
| 86  | Teil A: Außenbesichtigung<br>Außenwände 86  Türen, Fenster 87  Rollläden, Klappläden 88  Außenbauteile 89  Dach, Dacheindeckung, Regenrinnen, Kamine, Gauben 87, Zusatzbauten 90  Garten 90  |
| 91  | Teil B: Innenbesichtigung<br>Hausanschlussraum 91  Heizungszentrale und Brennstofflager 91  Waschküchen 93  Kellerräume allgemein 94  Wohnräume im Keller 96  Küche 98  Bäder 99  Wohnräume 100  Treppenhäuser 102  Küchen 103  Bäder 103  Wohnräume im Dachgeschoss 103  Speicherboden 105  Flachdächer 106 |
| 107 | Kurzcheckliste Hausbesichtigung  |
| 108 | Altlasten und Schadstoffe<br>Altlasten im Außenbereich 108  Schadstoffe im Innenbereich 110  |
| 111 | Denkmalschutz  |
| 113 | Teilungserklärungen  |
| 117 | <b>Einschätzung des Sanierungs- und Modernisierungsbedarfs</b>   |
| 118 | Arbeiten, die nötig werden können  |
| 122 | Die Sanierungsbedürftigkeit einzelner Bauteile   |
| 126 | Was bei der Haustechnik beachtet werden muss<br>Heizungs- und Sanitärtechnik 127  Elektrotechnik 129   |
| 130 | Zustand der Bausubstanz  |

|     |  |
|-----|--|
| 137 | <b>Hilfen für die Beurteilung des Kaufpreises</b>  |
| 138 | Die Berechnung der Wohnfläche  |
| 140 | Vergleichspreise   |
| 141 | Die einzelnen Preiskomponenten   |
| 144 | Die aktuelle Marktsituation  |
| 145 | Zusätzliche Kosten<br>Makler 146  Grunderwerbsteuer 146 <br>Notargebühren 146  Grundbuchamt 146 <br>Wertermittlung 147  Honorare für Architekten oder<br>Fachingenieure 147  Erschließungskosten 147 |
| 151 | <b>Der Kaufvertrag</b>   |
| 154 | Das sollte vor dem Notartermin geklärt werden  |
| 158 | Das sollte in keinem Kaufvertrag fehlen  |
| 162 | Übertragung des Eigentums  |
| 163 | Die Hausübergabe   |
| 167 | <b>Anhang</b>  |
| 168 | Wichtige Adressen<br>Bauberatung und -information 168  Energieberatung/<br>Energieberater/innen 169  Adressen der Verbraucher-<br>zentralen 169  |
| 172 | Stichwortverzeichnis   |
| 174 | Impressum  |