
Haus- und Wohnungskauf

zur Eigennutzung

Inhaltsverzeichnis

Hinweise und Copyright	2
Der Autor	3
Das Buch	
Einleitung	18
Aufbau	19
Darstellung - Ablaufprozess Immobilienkauf	20
 Haus- und Wohnungskauf zur Eigennutzung	
Art der Immobilie	
Welche Art von Immobilie sollte man sich kaufen	23
Ihre finanziellen Möglichkeiten	
Machbarer Gesamtaufwand	24
Eigenkapital, Fremdkapital, frei verfügbare Mittel	26
Nicht ans Limit gehen	26
Haus-/Wohnungsgröße	
Wie groß sollte Ihre Immobilie sein	27
Raumaufteilung	
Klassische Raumaufteilung	29
Gewichtung der einzelnen Räume	29
welche Räume wie groß	30
Offene Küche (Vor- und Nachteile)	31
Lift	
Warum ist ein Lift so wichtig ist bzw. sein kann	34
Garage/Tiefgarage	
Braucht man eine oder nicht	36
Einzelstellplatz/Doppelparker	36
"Ich habe gar keine Auto"	37
was darf eine Garage/TG-Platz kosten	38
Ausstattung	
Ausstattung - Neubauimmobilie	38
was ist/sollte heute Mindeststandard sein	38
Ausstattung - Gebrauchtimmobilie	41
Besser selber renovieren aber.....!	42

Baujahr	
Architektonische Entwicklung	44
Welches Baujahr (Vor- und Nachteile)	46
Energieverbrauch/Energieeinsparverordnung	
Einflussnahme	47
Fördermöglichkeiten	49
Lage	
Lage.....Lage.....und nochmals Lage	49
ganz so einfach ist es nicht	49
Persönliche Lageanforderung	50
Individuelle Lagebeurteilung	52
Eigenkapital	
Wie hoch sollte Ihre Eigenkapitaleinsatz sein	54
Fremdkapital	
Ermittlung des nötigen Fremdkapitals	55
Beispielrechnung	55
Finanzierungsscheck	
Warum immer bei der Hausbank	56
Persönlicher Zeitrahmen	
Wie viel Zeit braucht man, sollte man sich nehmen für eine erfolgreiche Immobiliensuche	57
Wer bietet die Immobilie an die Sie suchen	
Von wem können Sie kaufen und wie	59
Der Makler	
Der Makler der erklärte Feind des Immobilienkäufers	59
Wie erkennt man einen guten und erfahrenen Makler	63
Was sagt eine gute Makler - Website aus	63
Machen Sie sich "Ihren Makler" zum Freund	65
Maklerprovision verhandeln	68
Der Bauträger	
Immobilien direkt vom Bauträger	71
Gefahren und Risiken	71
Baubeginn	72
Bezugsfertigkeit	72
Fertigstellungstermin	74
was tun, wenn der Termin nicht einhalten wird	74
Der Bauträger geht während der Bauzeit in Konkurs	74
Kaufpreisfindung der Bauträger	77

Inhaltsverzeichnis

Der Privatverkäufer

Immobilien von Privat.....das Optimum?	77
Wie legt ein Privatverkäufer den Wert bzw. Kaufpreis seiner Immobilie fest	78

Gezieltes Suchen - der Schlüssel zum Erfolg

Wo sollte man suchen	82
Wie sollte man suchen	84
Strukturiertes Suchen	85
Flexibilität	85
Auf das Wesentliche Konzentrieren	86
Prioritäten festlegen	87

Exposeanforderung- und Informationsbeschaffung

Wie fragt man an?	88
Welchen Daten sollten Sie unbedingt abfragen	89

Selektion/Abgleich mit ihren Prioritäten

Auswahl der passenden Objekte	91
-------------------------------	----

Relation Objekt - Lage - Angebotspreis

Objektvergleich	92
Angebotspreisvergleich	92
Lagevergleich	92

Besichtigungstermin

Worauf Sie bei der Terminfestlegung achten sollten	94
--	----

Besichtigung

Offen - Authentisch - Kommunikativ besichtigen	95
Was Sie zu einer Besichtigung mitnehmen sollten	97
Wie besichtigt man richtig und zielführend	99
Besichtigung Haus - Vorgehensweise	103
Besichtigung Wohnung - Vorgehensweise	103
Besichtigung Neubauimmobilie während der Bauphase	105

Informationscheck

Was sollte vor der anstehenden Entscheidung erledigt sein und welche Informationen sollten vorliegen	106
---	-----

Zweite Besichtigung

Warum und wie?	108
----------------	-----

Entscheidung

Jetzt wird's ernst.	109
---------------------	-----

Kaufpreisverhandlung/Endverhandlung	
bei Neubauimmobilien	110
bei Gebrauchtimmobilen	111
Strategie Kaufpreisverhandlung	
Teambildung	111
Immer persönlich verhandeln	112
Argumente - objektiv argumentieren	112
Höhe des Kaufpreinsnachlasses - wie viel ist machbar	113
bei Neubauimmobilien	113
bei Gebrauchtimmobilen	114
welcher Nachlass bei einem Käufermarkt	115
welcher Nachlass bei einem Verkäufermarkt	115
welcher Nachlass bei einem ausgeglichenen Markt	115
Kaufpreisfälligkeit und Kaufpreiszahlung	
Wann und was ist üblich	116
Teilungserklärung	
Kaufen Sie NIE, wenn Sie den Inhalt	
der Teilungserklärung nicht kennen	117
Aufbau und Inhalt einer Teilungserklärung	118
NotarAuswahl	
Wer bestimmt ihn und welchen sollte man nehmen	118
Kaufvertrag	
Standardkaufvertrag	119
Bauträgerkaufvertrag	119
Inhalt und Aufbau eines Kaufvertrages	120
Finanzierung	
Bank, Versicherung oder Bausparkasse?	125
Finanzierungs-Beispielrechnung	126
Finanzierungsdauer - wann...warum...wie lange	127
notwendige Finanzierungsunterlagen	128
Vergleich der Zinskonditionen - worauf Sie achten	
sollten	129
Effektivzinssatz	129
Schätzgebühr	129
Bearbeitungsgebühr	129
Bereitstellungszinsen	129
Sondertilgung	130
Finanzierungsangebot von wem?	130

Inhaltsverzeichnis

Notartermin/Beurkundung des Kaufvertrages

Was müssen Sie zum Notar mitnehmen	132
Was sollte vorab alles unbedingt bereits geklärt sein	132
Fragen.....fragen.....fragen	135

Kaufpreiszahlung

bei Gebrauchtimmobilien	136
bei bereits fertig gestellten Neubauimmobilien	136
bei noch nicht fertig gestellten Neubauimmobilien	137

Erwerbsnebenkosten

Notar- und Grundbuchgebühren, Grunderwerbssteuer	137
--	-----

Übergabe der Immobilie

bei Gebrauchtimmobilien	138
bei Neubauimmobilien vom Bauträger	140

Was ist weiter zu tun?

Hausverwaltung verständigen	141
Versicherungen Kündigen oder übernehmen	141
Wohngeldabrechnung mit Verkäufer	141
Vorstellen bei den neuen Nachbarn, ja oder nein?	142

Begriffserklärung

von Abgeschlossenheit.....	143
Zwischenfinanzierungszinsen in alphabetischer Reihenfolge. Erklärung aller in diesem Buch verwendeten Begriffe, sowie aller beim Kauf einer Immobilie relevanten Begriffe und Ausdrücke. Zu den Begriffen erhalten Sie hilfreiche Hinweise, Tipps und Tricks aus der Praxis.	

Abgeschlossenheit / Abgeschlossenheitsbescheinigung	143
Abnahme und Abnahmeprotokoll	143
Abschreibung AfA-(Absetzung für Abnutzung)	144
Abschreibungsmöglichkeiten bei eigengenutzten allgemeinen und denkmalgeschützten Immobilien	144
Abschreibungsmöglichkeiten bei vermieteten allgemeinen Immobilien	144
Abschreibungsmöglichkeiten bei vermieteten Denkmalschutzimmobilien	144
Abstandsflächen	145
Alterswertabschlag / Alterswertminderungen	145

Inhaltsverzeichnis

Altlasten	146
Altlastenkataster	146
Anderkonto (siehe Notaranderkonto)	146
Anliegergebühren (siehe Erschließungsbeiträge)	146
Annuität	146
Anschaffungskosten	146
Anschlusskosten	146
Auflassung	147
Auflassungsvormerkung	147
Aufteilungsplan	147
Ausbaumaß	148
Barrierefrei	148
Bauabnahme	148
Bauamt	149
Bauantrag	149
Baubeschreibung	149
Baudenkmal	149
Bauerwartungsland	149
Baufenster	150
Baugenehmigung	150
Baumschutz	150
Baunebenkosten	150
Baulasten	150
Baulastenverzeichnis	151
Baulinie	151
Baurecht	151
Bauträger	152
Bauträgervertrag	152
Bauvertrag	152
Bauvoranfrage	152
Bauzeitzinsen	153
Bebauungsplan	153
Behindertengerecht (siehe Barrierefrei)	154
Beleihungswert	154
Beleihungsgrenze	154
Bereitstellungszinsen	154
Beschluss (Wohnungseigentümersversammlung)	154
Beschlussfähigkeit	155

Inhaltsverzeichnis

Besitzübergang	156
Bestellung des Verwalters	156
Betriebskosten	156
Bezugsfertigkeit	156
Bodenrichtwert	156
Bodenrichtwertkarte	157
Bonität	157
Bruchteilseigentum	157
Carport	158
Courtage (siehe Maklerprovision)	158
Dachformen	158
Dachtraufe	158
Damnum /Disagio	158
Dauerwohnrecht (siehe auch Wohnungsrecht)	159
Denkmalschutz - Abschreibung (siehe Abschreibung)	159
Denkmalschutzimmobilien	159
Dienstbarkeit	160
Doppelhaushälfte	160
Doppelparker	160
Dreispanner	161
Due Diligence	161
Duplexparker/Doppelparker	161
Effektivzins	161
Eigenbedarf	162
Eigenbedarfskündigung	162
Eigenkapital	162
Eigenleistung	163
Eigentümergeinschaft	163
Eigentümergrundsuld	163
Eigentümerversammlung	163
Eigentumswohnung	164
Einfamilienhaus	164
Einheimischenmodell	164
Einheitswert	164
Einliegerwohnung	164
Energieeinsparverordnung	165
Energieausweis	165
Erbbaugrundbuch	166

Inhaltsverzeichnis

Erbbaurecht	166
Erbbauzins	166
Erbpacht	167
Erschließungsbeiträge	167
Ertragswert	167
Erwerbsnebenkosten	167
Exposé	168
Fernwärme	169
Fertighaus	169
Fertigstellung	169
Fertigstellungstermin	169
Festdarlehen	169
Festpreis	170
Festzins	170
Flächennutzungsplan	170
Flurkarte	170
Flurstück	170
Flurstücknummer	170
Freistellungserklärung	171
Gartenanteil	171
Gebäudeversicherung	171
Gefahrübergang	172
Gemarkung	172
Gemeinschaftseigentum	172
Gemeinschaftsflächen	174
Gemeinschaftsordnung	174
Geothermie	174
Geschossflächenzahl(Gfz)	175
Gewährleistung	175
Grenzabstand	175
Grundbuch	175
Grundbuchauszug	177
Grundbucheintragung	177
Grundbuchstand	177
Grunddienstbarkeit	177
Grunderwerbsnebenkosten	177
Grunderwerbsteuer	177
Grundflächenzahl(GRZ)/Grundfläche(GR)	178

Inhaltsverzeichnis

Grundschild	178
Grundsteuer	179
Grundwasser	179
Gutachten	179
Gutachterausschuss	180
Haus- und Grundbesitzerverein	180
Hammergrundstück	180
Hausgeld (siehe Wohngeld)	180
Hausordnung	180
Hausübergabe	180
Hausverwalter (siehe Verwalter)	181
Herstellungskosten	181
HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure)	181
Hobbyraum	181
Hypothek	181
Immobilie	182
Instandhaltungsrücklage	182
IVD (Immobilienverband Deutschland)	182
Jahresabrechnung (Wohnungseigentum)	182
Kataster	183
Katasterkarten (Flurkarten)	183
Käufermarkt	183
Kaufoption	183
Kaufpreis	184
Kaufpreisanzahlung	184
Kaufpreisfälligkeit	185
Kaufpreiszahlung	186
Kaufvertrag	186
Kostenmiete	186
Lageplan	186
Leibrente (Verkauf einer Immobilie auf Rentenbasis)	186
Liegenschaft	187
Liegenschaftskataster	187
Liegenschaftszinssatz	187
Löschung	187
Löschungsbewilligung	187
Makler	189
Maklerprovision	190

Inhaltsverzeichnis

Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)	191
Mängelhaftung	191
Maisonette-Wohnung	192
Mansarde	192
Mehrfamilienhaus	192
Mieterhöhung	192
Mietervereine	192
Mietkauf	193
Mietkaution	193
Mietminderung	193
Mietnomaden	194
Mietpreisbindung	194
Mietspiegel	194
Mietvertrag	194
Mietwucher	195
Mischgebiet	195
Mischnutzung	196
Miteigentumsanteil	196
Nachbarrecht	196
Nachbesserung	197
Nebenabreden	197
Nebenkosten beim Immobilienkauf	197
Negativzeugnis	197
Nettomiete	197
Nießbrauch	198
Nominalzins	198
Notar	198
Notar-Anderkonto	199
Notargebühren	199
Nutzfläche	199
Nutzungsänderung	200
Öffentliche Lasten	200
Paragraph 181 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch)	200
Parzellierung	200
Passivhaus	200
Pelletheizung	201
Penthouse	201
Provision (siehe Maklerprovision)	201

Inhaltsverzeichnis

Rangänderung	201
Reallast	201
Realteilung	201
Rechtsmängel	202
Reihenhaus	202
Reines Wohngebiet	202
Richtfest	202
Rohbaumaß	203
Rücktrittsrecht	203
Sachmängel	203
Sachwert	204
Schlüsselfertige Erstellung einer Immobilie	204
Schönheitsreparaturen	204
Schwarzbau	205
Schwarze Wanne	205
Schwarzgeld	205
Selbstnutzung	205
Sicherungshypothek	205
Solarenergie	206
Sondereigentum	206
Sondernutzungsrecht	207
Sondertilgung	208
Sonderumlage	208
Sonderwünsche	208
Staffelmiete/Staffelmietvertrag	209
Stimmrecht (Wohnungseigentümersversammlung)	209
Teileigentum	210
Teilungserklärung	210
Teilungsversteigerung	211
Tilgung	212
Tilgungsaussetzung	212
Tilgungsdauer	212
Überbau	212
Überbaubare Grundstücksfläche (auch Baufenster)	212
Übergabe(siehe Haus- bzw. Wohnungsübergabe)	213
Übergang Nutzen und Lasten	213
Übertragung von Immobilien	213

Inhaltsverzeichnis

Umschreibung	213
Unbedenklichkeitsbescheinigung	213
Unterverbriefung	214
Veräußerungsbeschränkung/Veräußerungszustimmung	214
Verjährungsfristen	214
Verkäufermarkt	214
Verkehrssicherungspflicht	214
Verkehrswert	215
Verkehrswertermittlung/Verkehrswertgutachten	215
Versammlungsprotokoll	215
Versicherungen	215
Verteilungsschlüssel(Wohnungseigentum)	216
Verwalter	216
Verwaltervertrag	217
Verwalterzustimmung	217
Verwaltungsbeirat	217
Verweisungsurkunde	218
Verzugszinsen	218
VOB/B	219
Vollgeschoss	219
Vollstreckungstitel	219
Vorfälligkeitsentschädigung	219
Vorkaufsrecht	220
Vorvertrag	220
WEG(siehe Wohnungseigentumsgesetz)	221
Wegerecht	221
Weißer Wanne	221
Werbungskosten	221
Werkvertrag	221
Wirtschaftsjahr	221
Wirtschaftsplan	222
Wohnfläche	222
Wohngeld (Hausgeld)	223
Wohn- /Geschäftshaus	224
Wohnrecht(Wohnungsrecht)	224
Wohnungsübergabe	225
Wohnungs-/Teileigentumsgrundbuch	225
Wohnungseigentum	225

Inhaltsverzeichnis

Wohnungseigentümer	226
Wohnungseigentümergeinschaft	226
Wohnungseigentümerversammlung	226
Wohnungseigentumsgesetz(WEG)	226
Wohnungsprivatisierung	227
Zinsbindungsfrist	228
Zwangshypothek(Sicherungshypothek)	228
Zwangsräumung	228
Zwangsversteigerung	228
Zwangsvollstreckungsklausel	230
Zweckerklärung(Zweckbestimmungserklärung)	230
Zweifamilienhaus	230
Zwischenfinanzierungszinsen	230

Bedeutung gängiger Abkürzungen

von Afa(Abschreibung) bis	
Zwif(Zwischenfinanzierung)	231

Anhang

Muster-Kaufvertrag	233
Muster-Teilungserklärung	254
Original-Grundbuchauszug	274
Kaufpreisratenzahlungsplan nach MaBV	279
Original-Wirtschaftsplan	280
Checkliste - Übergabe einer gebrauchten Wohnung	281
Checkliste - Übergabe einer Neubauwohnung	282
Checkliste - Übergabe eines gebrauchten Hauses	284
Checkliste - Übergabe eines Neubau-Hauses	286
Checkliste - Besichtigung einer gebrauchten Wohnung	289
Checkliste - Besichtigung eines gebrauchten Hauses	291
Checkliste - Besichtigung einer Neubauwohnung	293
Checkliste - Besichtigung eines Neubau-Hauses	295
Checkliste - Besichtigung einer sich noch im Bau befindlichen Immobilie	297

Inhaltsverzeichnis

Stichwortverzeichnis

Von Abgeschlossenheit.....	299
.....bis Zwischenfinanzierung	bis 307

Kontaktdaten

Autor	308
Website	308
E-Mail: Allgemeine Anfragen	308
E-Mail: Buchbestellungen	308
Vorankündigung: Immobilienkauf zur Vermietung	309