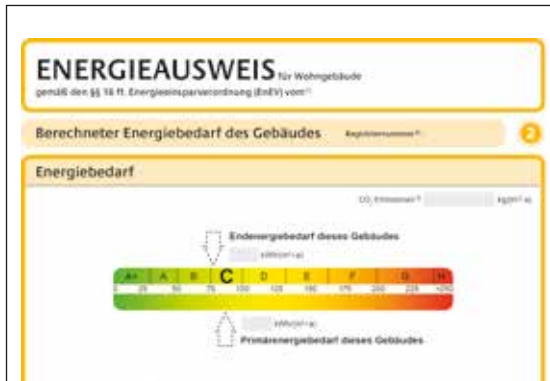




Inhalt

Zu diesem Buch	8	3 Baujahre und ihre charakteristischen Merkmale	41
1 Wie viel Haus kann ich mir leisten?	11	3.1 Baujahre bis 1920	44
1.1 Grundlagen der Immobilienfinanzierung	12	3.2 Die 1920er- bis 1940er-Baujahre	46
1.2 Kostenzusammenstellung	19	3.3 Die 1950er-Baujahre	48
1.3 Ein ehrliches Finanzierungsbeispiel	20	3.4 Die 1960er- bis 1970er-Baujahre	50
1.4 Zuschüsse und Förderungen	21	3.5 Die 1980er-Baujahre bis heute	52
2 Die Haussuche	25	4 Gesetzliche Bestimmungen zu Emission und Energiebedarf	55
2.1 Die Anbieter am Markt	26	4.1 Die 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung (1. BImSchV)	56
2.2 Beispiel-Maklervertrag mit Erläuterungen	29	4.2 Die alte Energieeinsparverordnung (EnEV) und das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG)	59
2.3 Hilfen für Ihre persönliche Bedarfsermittlung	36	4.3 Der Energieausweis für Bestandsgebäude	64



5 Die Besichtigung des Hauses	71	Checkliste Sanierungsgebiet	126
5.1 Emotionen, Kauftypen und notwendige Zeiträume	72	Checkliste Haussetzung	127
5.2 Maklerangebot und Maklerprovision	73	Checkliste Fassadenrisse	128
5.3 Die Vorbereitung der Hausbesichtigung	76	Checkliste Schadstoffe	129
5.4 Die Hausbesichtigung	78	Checkliste Grundwasser und Kellerabdichtung	131
5.5 Besichtigungsformular und Reservierungsvereinbarung Makler	84	Checkliste Stauwasser	132
5.6 Checkliste Erstbesichtigung	86	Checkliste Statik	133
5.7 Erläuterungen zur Checkliste Erstbesichtigung	95	Checkliste Fäulnis tragender Holzbauteile	134
5.8 Auswertung Energiegesetze und -verordnungen	114	Checkliste Bodenkontamination des Grundstücks	135
5.9 Sachverständige	115	Checkliste Objektlage	136
5.10 Checklisten Folgebesichtigung	118	Checkliste Wohnungseigentumsrecht	138
Checkliste Wohnrecht / Nießbrauchrecht	119	Checkliste Kaufpreis	139
Checkliste Erbbaurecht	120	Checkliste Dachstuhl und Dach	141
Checkliste Grundlasten und Baulasten	121	Checkliste Schallschutz	143
Checkliste Denkmalschutz / Ensembleschutz	122	Checkliste Wärmedämmung	146
Checkliste Erschließungsbeiträge / Straßenausbaubeiträge	124	Checkliste Trinkwasser und Abwasser	148
Checkliste Veränderungssperre	125	Checkliste Heizung	151
		Checkliste Elektroinstallation / Telefon / IT / TV	154
		Checkliste Wohnfläche	156



5.11	Checklisten Detailbesichtigung	158		8	Grundbuch, Vertragsrecht, Kaufvertragsentwurf	221
	Checkliste Detailbesichtigung Teil A: Außenbesichtigung	159		8.1	Grundbuch	222
	Checkliste Detailbesichtigung Teil B: Innenbesichtigung	164		8.2	Baulasten	236
6	Einschätzung des Sanierungs- und Modernisierungsbedarfs	181		8.3	Vertragsrecht und Kaufrecht	237
6.1	Arbeiten, die nötig werden können	182		8.4	Notar und Beurkundungsgesetz	239
6.2	Die Sanierungsbedürftigkeit einzelner Bauteile	184		8.5	Der Kaufvertrag: 2 Beispiele mit Erläuterungen	242
6.3	Was bei der Haustechnik beachtet werden muss	187			Kaufvertrag Beispiel 1	242
6.4	Zustand der Bausubstanz	189			Kaufvertrag Beispiel 2	251
6.5	Schadstoffe und Raucherhäuser	192		8.6	Kaufvertragsanlagen	260
7	Hilfen für die Beurteilung des Kaufpreises	199		8.7	Vorberatungstermin Notar	264
7.1	Die Berechnung der Wohnfläche	200		8.8	Fragenkatalog zum Kaufvertragsentwurf	265
7.2	Gutachterausschüsse	201		9	Darlehensvertrag, Risikoabsicherung, Anschlussfinanzierung, Grundpfandlöschung	267
7.3	Individuelle Wertermittlung	202		9.1	Grundlagen des Darlehensvertragsrechts	268
7.4	Die einzelnen Preiskomponenten	216		9.2	Angebotseinholung bei Banken	269
7.5	Die aktuelle Marktsituation	218		9.3	Darlehensangebote	271
7.6	Zusätzliche Kosten	219		9.4	Bankgespräche	272



9.5	Gesetzlich zwingende Vertragsinhalte	273	11 Die Hausübergabe	329
9.6	Angebotssicherung des Darlehens bis zum Beurkundungstermin	275	11.1	Die geordnete Hausübergabe 330
9.7	Typische Risiken in Darlehensverträgen	276	11.2	Checklisten zur Hausübergabe 333
9.8	Risikoabsicherung des Darlehens	280	12 Kleine Modernisierungen nach dem Kauf	339
9.9	Anschlussfinanzierung	284	12.1	Rechtliche Grundlagen der Zusammenarbeit mit Handwerkern 340
9.10	Grundpfandlöschung	287	12.2	Handwerkersuche 349
10	Notarsuche, Beurkundungstermin, Versicherungsübergang, Grundbuchumschreibung, Grunderwerbsteuer	289	12.3	Typische Gewerke bei kleinen Modernisierungen 350
10.1	Notarsuche	290	12.4	Unwetter Gebäude-Check 372
10.2	Beurkundungstermin	291	Zum Schluss	374
10.3	Übergang einer bestehenden Wohngebäudeversicherung	295	13 Anhang	375
10.4	Grundbuchumschreibung und Grundbuchgebühren	297		Bewertungsgesetz 376
10.5	Notargebühren	304		Ergänzende Gesetzes- und Verordnungstexte 376
10.6	Rechtsanwalt	313		Stichwortverzeichnis 378
10.7	Grunderwerbsteuer	318		Adressen 380
				Impressum 384