

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Inhaltsverzeichnis.....	7
Abbildungsverzeichnis.....	9
Tabellenverzeichnis	11
Abkürzungsverzeichnis	12
1 Grundlegende Auswahlkriterien und Wünsche	15
1.1 Die Immobiliengröße	15
1.2 Auswahl des Immobilientyps	19
2 Beurteilungskriterien	21
2.1 Beurteilung des Wohnviertels.....	21
2.2 Beurteilung des Grundstücks	26
2.2.1 Die Grundstücksgröße	26
2.2.2 Der Grundstückszuschnitt.....	27
2.2.3 Die Himmelsausrichtung der Immobilie auf dem Grundstück	27
2.2.4 Lärm-, Geruchs- und Staubbelästigungen	29
2.2.5 Die Bepflanzung des Grundstücks	30
2.2.6 Gewässer	31
2.2.7 Lager- und Abstellflächen auf dem Grundstück	31
2.3 Checkliste zur Grundstücksbeurteilung	32
3 Beschaffung von Unterlagen zur Objektbeurteilung.....	35
3.1 Erschließung und Erschließungskosten des Grundstücks	35
3.2 Einzusehende Unterlagen vor dem Immobilienerwerb	36
3.2.1 Das Grundbuch	37
3.2.2 Das Baulastenverzeichnis	46
3.2.3 Der Flächennutzungsplan	46
3.2.4 Der Bebauungsplan.....	53
3.2.5 Die Bodenrichtwertkarte und der Grundstücksmarktbericht	56
3.2.6 Altlasten.....	57
3.2.7 Denkmalschutz	57
3.2.8 Checkliste zur Beschaffung notwendiger Unterlagen...	58
3.3 Unterlagen zur Einschätzung der zukünftigen Nutzungskosten	59
4 Beurteilung der Bausubstanz.....	69
4.1 Die Fassade einschließlich Fenster.....	69
4.2 Das Dach einschließlich Entwässerung	76

4.3	Heizung, Kamin und Schornstein	80
4.4	Die Elektrik.....	84
4.5	Sanitäre Anlagen.....	87
4.6	Übersicht Instandhaltungsrhythmus	90
5	Besondere Baumängel.....	91
5.1	Schimmelbildung	91
5.2	Risse im Bauwerk.....	94
5.3	Sanierungsbedürftige Treppen	97
5.4	Schäden in Böden	98
5.5	Schäden im Außenbereich.....	100
5.6	Die Bauexperten	101
6	Besonderheiten beim Kauf einer Eigentumswohnung	105
6.1	Wohnungseigentum	105
6.2	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	108
6.3	Hausgeld	108
6.4	Checkliste Eigentumswohnung.....	109
7	Besonderheiten bei Erbbaurechten.....	111
7.1	Das Erbbaurecht	111
7.2	Praktische Bedeutung.....	112
7.3	Inhalte von Erbbaurechtsverträgen.....	112
7.4	Heimfall und Beendigung des Erbbaurechts	113
7.5	Kauf oder Erbbaurecht?.....	114
8	Besonderheiten beim Immobilienerwerb im „Alter“	117
9	Die Wertentwicklung von Immobilien.....	119
10	Immobilienuche und Kauf	123
10.1	Informationsquellen für den Käufer	123
10.1.1	Makler	123
10.1.2	Internet.....	129
10.1.3	Zeitungsinserate.....	131
10.1.4	Banken mit Immobilienabteilungen	132
10.1.5	Zwangsversteigerungen	133
10.1.6	Mund-zu-Mund-Propaganda.....	133
10.2	Kauf-Verhandlungen.....	134
11	Glossar	137
12	Quellenverzeichnis	143
12.1	Literaturverzeichnis	143
12.2	Onlinequellenverzeichnis	146
Register		147